

THÈSE DE
PARIS.
1883.
N^o. 60.

FACULTÉ DE DROIT DE PARIS

DE LA FORME DE LA PROPRIÉTÉ

DITE « IN BONIS HABERE »

EN DROIT ROMAIN

LA TRANSFORMATION JURIDIQUE

DE LA

PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

EN FRANCE

DANS LE DROIT INTERMÉDIAIRE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

PAR

Adrien GIBOU

Avocat à la Cour d'appel.

L'acte public sur les matières sera présenté et soutenu

Le Samedi, 26 Mai 1883, à 2 heures 1/2

PARIS

IMPRIMERIE DE LA SOCIÉTÉ DE TYPOGRAPHIE

NOIZETTE, DIRECTEUR.

8, RUE CAMPAGNE-PREMIÈRE, 8

—
1883

FACULTÉ DE DROIT DE PARIS

DE LA FORME DE LA PROPRIÉTÉ

DITE « IN BONIS HABERE »

EN DROIT ROMAIN

LA TRANSFORMATION JURIDIQUE

DE LA

PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

EN FRANCE

DANS LE DROIT INTERMÉDIAIRE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

PAR

Adrien GIBOU

Avocat à la Cour d'appel.

L'acte public sur les matières sera présenté et soutenu

Le Samedi 26 Mai 1883, à 2 heures 1/2

Président : M. GARSONNET

<i>Suffragants :</i> {	MM. DEMANTE	} <i>Professeurs.</i>	
	DESJARDINS		
	ALGLAVE		} <i>Agrégés.</i>
	BEAUREGARD		

Le candidat répondra, en outre, aux questions qui lui seront faites sur les autres matières de l'enseignement.

PARIS

IMPRIMERIE DE LA SOCIÉTÉ DE TYPOGRAPHIE

NOIZETTE, DIRECTEUR

8, RUE CAMPAGNE-PREMIÈRE, 8

1883



Digitized by the Internet Archive
in 2026

DE LA FORME DE PROPRIÉTÉ

DITE « IN BONIS HABERE »

EN DROIT ROMAIN

INTRODUCTION

L'expression « rem in bonis habere » a, en droit romain, deux sens fort différents. Tantôt dans un sens général, elle désigne l'existence d'une chose dans le patrimoine d'une personne; c'est ainsi que l'emploie Gaius, quand il nous dit en définissant la division des choses en *res divini juris* et *res humani juris*: « Quod autem divini juris est, id nullius in « bonis est; id vero quod humani juris est, plerum- « que alicujus in bonis est; potest autem et nullius « in bonis esse; nam res hereditariæ, antequam ali- « quis heres existat, nullius in bonis sunt. » (Gaius, Comm. II, § 9). Tantôt dans un sens plus étroit, cette expression désigne une forme particulière de la pro-

priété romaine. C'est ce que nous dit Gaius dans le passage suivant de ses Commentaires : « Aut enim ex
« jure Quiritium unusquisque dominus erat aut non
« intelligebatur dominus : sed postea divisionem
« accepit dominium, ut alius possit esse ex jure Qui-
« ritium dominus, alius in bonis habere. » (G. Comm. II, § 40.)

Il résulte de ce passage du jurisconsulte, qu'il existait à Rome deux sortes de propriétés : l'une était dite *dominium ex jure Quiritium*, l'autre *in bonis habere*. Avant la découverte du manuscrit de Vérone, les commentateurs du droit romain étaient fort embarrassés pour préciser le caractère juridique de cette institution, désignée dans les textes sous le nom d'*in bonis*. Aujourd'hui aucun doute n'est plus possible : c'était bien réellement une forme du droit de propriété.

A côté du texte de Gaius, plusieurs passages des jurisconsultes ne sont pas moins formels : Paul et Ulpien qualifient tous deux de *dominium* le droit résultant d'une *bonorum possessio*, et nous verrons plus tard que celle-ci ne transférait pas le *dominium ex jure Quiritium*, mais mettait seulement les choses héréditaires *in bonis* du *bonorum possessor* (1); Ulpien appelle *dominus* celui qui est envoyé en possession d'un immeuble menaçant ruine *damni infecti nomine* : « Julianus scribit, eum qui in possessionem damni
« infecti nomine mittitur, non prius incipere per lon-

1. Dig. L. XLVII, t. II. *De furtis* fr. 47. — Dig. L. XXXVII, t. I. *De bon. poss.* fr. 1.

« gum tempus dominium capere quam secundo de-
« creto a prætore dominus constituatur. » (Dig. L.
XXXIX, t. II *de damno inf. fr.* 15 § 16), et c'était
encore là une hypothèse d'*in bonis* ; Théophile,
dans sa paraphrase grecque des Institutes qualifie de
δεσπότης βονίταριος celui qui a une chose *in bonis* (1);
enfin Justinien, en abolissant l'ancienne distinction
des deux domaines, nous montre clairement que le
droit classique romain admettait deux formes dis-
tinctes de propriété : « Antiquæ subtilitatis ludi-
« brium per hanc decisionem expellentes, nullam
« esse differentiam patimur inter dominos, apud
« quos vel nudum *ex jure Quiritium* nomen vel tantum
« *in bonis* reperitur...; sed sit plenissimus et legiti-
« mus quisque dominus, sive servi, sive aliarum re-
« rum ad se pertinentium. » (Cod. L. VII, t. XXV
« *de nudo jure Quiritium tollendo fr. un.*) »

Nous nous proposons d'étudier cette forme parti-
culière de la propriété romaine, qui présente cette
singularité de n'avoir jamais reçu de nom véritable
dans la langue du droit et de n'être jamais désignée
que par le fait qui l'engendre *rem in bonis habere*.
Nous chercherons d'abord qu'elle fut l'origine de ce
dédoublement de la propriété et nous nous efforce-
rons de préciser l'époque à laquelle il remonte ; il
est en effet évident qu'il n'existait pas à l'origine de
Rome, car un législateur ne consacre pas systéma-

1. Théophile. *De libert.* I, V, § 94.

tiquement deux formes de propriété : ce sera l'objet de notre premier chapitre. Dans un second chapitre nous étudierons la nature et les effets juridiques de notre propriété : nous les comparerons à ceux que produisent le *dominium ex jure Quiritium* et la *bonæ fidei possessio*. Notre troisième chapitre sera consacré à l'examen des principaux cas d'application de l'*in bonis habere* et de ses conditions d'existence. Enfin, dans un quatrième et dernier chapitre, nous verrons comment ce dédoublement de la propriété, qui avait déjà disparu en fait, fut aboli en droit par Justinien.

CHAPITRE PREMIER

ORIGINE DE L' « IN BONIS HABERE »

La division du droit de propriété en deux droits distincts n'a pas existé de tout temps à Rome ; à une époque que Gaius qualifie d'ancienne, cette singularité du droit romain n'existait pas encore, et la législation, conforme sur ce point au droit naturel, n'admettait qu'une sorte de propriété, le *dominium ex jure Quiritium* : « Sequitur ut admoneamus apud peregrinos unum quidem esse dominium, ita ut do-

« minus quisque sit, aut dominus non intelligatur. « Quo jure etiam populus romanus *olim* utebatur : aut « enim ex jure Quiritium unusquisque dominus erat, « aut non dominus intelligebatur » ; mais Gaius ajoute immédiatement « sed postea divisionem accipit dominium, ut alius possit ex jure Quiritium dominus, alius in bonis habere. » (G., Comm. II, § 40.)

Pour comprendre comment prit naissance cette seconde forme du droit de propriété, il faut nous reporter à la division toute romaine des choses, en *res Mancipi* et *res nec Mancipi*. Aucune définition ne peut être donnée de ces deux classes de choses, dont la distinction est purement artificielle, et les jurisconsultes se contentent de nous donner une énumération limitative des *res Mancipi*. Ce sont : 1° Les immeubles soit ruraux, soit urbains, situés en Italie ; 2° les servitudes rurales en Italie ; 3° les bêtes de trait ou de somme (*quæ collo dorsove domantur*), savoir les bœufs, mulets, chevaux et ânes ; 4° les esclaves (1). Toutes les autres choses sont *res nec Mancipi*.

Cette division des choses présente un intérêt considérable au point de vue de l'acquisition du droit de propriété. En effet, les *res Mancipi*, considérées comme les choses les plus précieuses, exigeaient, pour leur transmission, des formalités qui n'étaient pas nécessaires pour opérer celle des *res nec Mancipi*.

1. Ulp. Reg. t. XIX, § 1. — G., Comm. II, § 15.

Les modes d'acquérir la propriété à titre particulier (1), étaient à Rome au nombre de six, nous dit Ulpien : « Singularum rerum dominia nobis adquiruntur mancipatione, traditione, in jure cessione, usucapione, adjudicatione, lege » (Ulp. Reg., t. XIX, § 1) (2). Parmi ces six modes, il faut remarquer que les trois premiers constituent seuls des modes normaux de transmission de la propriété, en ce sens qu'ils ne comportent que des actes dont la réalisation dépend de notre volonté. Les trois derniers, au contraire, l'usucapion, l'adjudication et la loi opèrent dans des circonstances indépendantes de notre volonté. Ainsi l'usucapion repose sur une possession prolongée pendant un certain temps, l'adjudication suppose ordinairement l'état d'indivision, et la loi, dans sa principale application, qui est le *legs per vindicationem*, suppose le décès d'un testateur. Il est donc bien évident que ce ne sont pas là des modes usuels d'aliéner et d'acquérir : toutes les fois que l'on veut obtenir une transmission immédiate de propriété, il faut recourir à l'un des trois autres modes.

De ces trois modes, le premier, la *mancipatio*, ne s'applique qu'aux *res Mancipi* (Ulp. Reg. t. XIX, § 3. — G., Comm. II, § 22) ; la mancipation d'une *res nec*

1. Nous n'avons pas à nous occuper ici des modes d'acquérir à titre universel, qui ne sont pas spéciaux à la transmission de propriété et se confondent avec la transmission du patrimoine dans son ensemble (droits réels et droits personnels.)

2. Pour être complet, il convient d'ajouter à cette énumération, l'*occupatio*.

mancipi resterait dénuée d'effet (Cic., Top. 10). Le deuxième, la *traditio*, ne peut transférer la propriété que des *res nec Mancipi* (Ulp. Reg., t. XIX, § 7. — G., Comm. II, § 19). Enfin le troisième, l'*in jure cessio*, s'applique également aux *res Mancipi* et aux *res nec Mancipi* et transfère la propriété des unes et des autres (Ulp. Reg., t. XIX, § 9). Mais ce dernier mode de transmission de la propriété présentait un grave inconvénient : il exigeait la présence des parties devant le magistrat, qui effectuait en quelque sorte lui-même le transport de propriété. Aussi Gaius nous fait-il remarquer qu'à l'égard des *res Mancipi*, l'*in jure cessio* n'était presque jamais employée. « Fere
« semper Mancipationibus utimur; quod ipsi per nos
« præsentibus amicis agere possumus; hoc non est
« necesse, cum majore difficultate apud prætorem aut
« apud præsidem provinciæ quærere. » (G., Comm. II, § 25). A plus forte raison, la tradition devait-elle être toujours employée pour l'aliénation des *res nec Mancipi*, ses formes étant encore beaucoup plus simples que celles de la mancipation.

La mancipation et la tradition nous apparaissent donc comme les deux modes usuels de transmission de propriété à Rome, la première s'appliquant exclusivement aux *res Mancipi*, la deuxième aux *res nec Mancipi*. La tradition, pour opérer translation de propriété, exigeait deux conditions : 1^o la remise du *corpus* à la disposition de l'acquéreur, soit que l'aliénateur mette la chose entre ses mains, soit qu'il

lui donne la possibilité de s'en saisir, par exemple en lui remettant les clefs du grenier qui contient le blé aliéné; 2^o une *justa causa*, c'est-à-dire chez l'une des parties l'intention d'aliéner, chez l'autre l'intention d'acquérir (Ulp. Reg., t. XIX, § 7). Ces deux éléments constituent une tradition parfaite et suffisent à transférer la propriété, s'il s'agit d'une *res nec Mancipi* corporelle (1).

La mancipation, au contraire, est une vente fictive (*venditio imaginaria*), consistant en solennités que Gaius et Ulpien décrivent ainsi : Huit personnes y figurent, l'aliénateur (*mancipans*), l'acquéreur (*accipiens* ou *emptor*), un *libripens* et cinq témoins. Le *libripens* tient à la main une balance ; l'acquéreur frappe cette balance avec un lingot de cuivre qu'il tient à la main et qu'il remet au vendeur ; puis touchant la chose, il prononce la formule suivante (il s'agit ici d'un esclave) : « Hunc ego hominem ex jure Quiritium meum esse aio, isque mihi emptus est hoc ære æneaque libra. » Il affirme ainsi l'existence actuelle en sa personne du droit qu'il prétend acquérir (G., Comm. I, § 119 et 121 — Ulp. Reg., t. XIX, § 3 et 6).

La mancipation exigeait donc l'accomplissement

1. Exceptionnellement, la tradition d'une chose vendue n'opère translation de propriété qu'autant qu'elle est suivie du paiement du prix (J. Inst. l. II, t. 1, § 4) ; à moins cependant que l'aliénateur n'ait suivi la foi de l'acheteur, en lui donnant par exemple un terme ou une satisfaction réelle ou personnelle (Dig. l. XVIII, t. I de *contr. empt.*, fr. 19 et 53.)

de formalités compliquées. Si, pour s'y soustraire, ou simplement par inadvertance, les parties avaient employé la tradition pour opérer le transport de propriété d'une *res Mancipi*, quels étaient les effets juridiques de cette tradition ? Primitivement, il ne peut y avoir aucun doute, l'opération était entièrement dépourvue d'effet : l'*accipiens* n'acquerrait pas la propriété et celle-ci restait entière sur la tête de la personne qui avait voulu aliéner.

Un formalisme aussi étroit aboutissait à une révoltante injustice : la bonne foi veut que celui qui a consenti à se dépouiller de la propriété ne puisse pas la retenir ensuite au détriment de celui qu'il a paru en investir. Et cependant dans le pur droit civil romain, c'est en vain qu'une personne aura librement consenti à transmettre sa chose, c'est inutilement qu'un fait extérieur comme la tradition sera venu consommer l'intention réciproque des parties : s'il y a eu défaut de concordance entre le mode de transmission employé et la nature de la *res*, la propriété n'aura pas été déplacée et l'aliénateur conservera le droit de reprendre, au mépris de la bonne foi, entre les mains de l'acquéreur, l'objet dont il a cependant voulu se dépouiller. Ce résultat dut paraître choquant quand le développement philosophique des esprits eut laissé entrevoir la puissance et le respect qui s'attachent à la volonté du propriétaire, manifestée clairement bien que non revêtue de formes légales surannées. Les magistrats, chargés d'appliquer la

loi, cherchèrent à en corriger l'excessive sévérité, et grâce à l'intervention du prêteur, on vit s'élever à côté de la propriété romaine par excellence, le *dominium ex jure Quiritium*, une autre espèce de domaine d'un rang inférieur dans la hiérarchie des droits; mais accompagné de tous les avantages utiles de la propriété : c'est l'*in bonis habere*. Le prêteur se garda toujours de qualifier cette forme de propriété, qui n'était pas reconnue par le droit civil et ne la désigna que par le fait, en disant que *la chose est dans les biens de l'acquéreur*.

Le formalisme exagéré du droit civil pouvait s'expliquer, sinon se justifier, par cette remarque que la tradition, à elle seule, ne révèle pas clairement l'intention des parties. Si on l'emploie souvent pour consommer un transfert de propriété, on peut s'en servir aussi pour donner à l'*accipiens* la simple détention de la chose, comme dans le commodat ou le dépôt, ou bien pour transmettre une possession véritable, d'est-à-dire accompagnée de l'*animus rem sibi habendi*, comme dans le gage. En d'autres termes, il est souvent difficile de reconnaître si la tradition a été accompagnée d'une *justa causa*, nécessaire au transfert de propriété, et les premiers Romains, qui attachaient une importance extrême aux *res Mancipi*, n'avaient pas voulu que leur propriété pût jamais rester incertaine. Celui qui avait acquis par tradition une *res Mancipi* du véritable propriétaire était dans la même situation que s'il avait reçu cette chose de

bonne foi *a non domino* : il n'avait qu'une seule ressource, l'usucapion (G., Com., II, § 41 et 204). Celle-ci exigeait, pour s'accomplir, une possession prolongée pendant un an pour les meubles, et deux ans pour les immeubles : pendant toute la durée de ce délai, l'*accipiens* restait exposé à la revendication du propriétaire.

Le prêteur trouva un premier remède à cette situation dans l'*exceptio doli mali* (1). En effet, il y avait certainement mauvaise foi dans le fait de venir réclamer la propriété d'une chose que l'on avait consenti à aliéner, mais pour l'aliénation de laquelle on n'avait pas rempli toutes les formalités voulues par la loi. Celui qui avait reçu une *res mancipi* par tradition *a domino* se trouva donc protégé contre son *tradens* : il pouvait paralyser la *rei vindicatio* que celui-ci intentait contre lui, en faisant insérer par le magistrat dans la formule l'*exceptio doli mali*. Sa situation était ainsi bien meilleure ; mais il n'était pas encore à l'abri de toute éviction.

En effet, l'exception de dol ne le protégeait pas dans tous les cas, et le magistrat pouvait refuser de l'insérer dans la formule : 1^o lorsque le revendiquant avait la qualité de patron ou d'ascendant ; on ne pouvait, en effet, donner contre ces personnes aucune des actions ou exceptions *famosæ*, c'est-à-

1. Cette exception fut introduite au VII^e siècle de Rome par un prêteur appelé Cassius (Dig., l. XLIV, t. IV de *doli mali et met. except.*, loi 4, § 33).

dire dont la réussite aurait eu pour résultat d'entacher leur réputation, *quæ patroni parentisve opinionem apud bonos mores suggillent*, et parmi celles-ci, les principales étaient celles *quæ doli vel fraudis mentionem habent* (Dig. l. IV, t. III *De dolo malo*, fr. 11, § 1 — l. XXXVII, t. XV *De obsequiis par. et patr. prestandis*, fr. 5, § 1 — l. XLIV, t. IV *de doli mali et met. except.*, fr. 4, § 16); 2^o lorsque le revendiquant était une personne autre que celle qui avait effectué la tradition. L'exception de dol était, en effet, une exception personnelle et ne permettait de repousser que l'auteur du dol ou ses successeurs *in universum jus* : la revendication devait donc triompher, si elle était intentée par un tiers de bonne foi ayant acquis la chose du véritable propriétaire par *mancipatio* ou *in jure cessio* (Dig. l. XLIV, t. IV *De doli mali et met. exc.*, fr. 2, pr. et § 1).

Le préteur intervint encore une fois et protégea efficacement l'*accipiens* en lui donnant l'*exceptio rei venditæ et traditæ*. Il pouvait, en effet, l'invoquer dans nos deux hypothèses, puisqu'elle n'était ni infamante ni rédigée *in personam*, comme l'exception de dol. Celui qui avait reçu par tradition une *res mancipi* se trouvait désormais protégé contre toute attaque ; mais il ne pouvait prendre lui-même l'offensive et faire reconnaître son droit.

S'il venait à perdre la possession, il ne lui était pas permis d'intenter la *rei vindicatio* : celle-ci restait toujours sur la tête du véritable propriétaire qui, en

l'intendant contre le tiers détenteur, pouvait recouvrer la propriété de sa chose. Les interdits possessoires n'offraient à notre *accipiens* qu'une ressource précaire subordonnée à de nombreuses conditions. Pour remédier à ces inconvénients, on lui donna l'action Publicienne (1), qui n'était autre chose qu'une *revendication prétorienne*. Le préteur, en effet, sans déclarer le demandeur propriétaire, supposait achevée l'usucapion, à laquelle n'avait manqué, pour être accomplie, que le laps de temps, et lui délivrait une formule ainsi conçue : « *Judex esto: si quem homi-*
« *nem Aulus Agerius emit et is ei traditus est, anno*
« *possedisset, tum si eum hominem, de quo agitur,*
« *ejus ex jure Quiritium esse oporteret, etc...* » ; le reste était conçu comme dans la *rei vindicatio*. C'était une action fictive, et qui devait triompher même contre le véritable propriétaire, puisqu'elle supposait accomplir une usucapion qui n'était que commencée (G., Com. IV, § 36).

Dès lors la sécurité de celui qui a reçu une *res Mancipi* par tradition du véritable propriétaire est assurée : il a tous les avantages utiles de la propriété, mais il ne peut en prendre le titre ; le droit civil ne le lui reconnaît pas : il a seulement la chose *in bonis*.

L'œuvre du préteur est achevée : par degrés insen-

1. On ignore à quelle époque cette action prit place dans la procédure romaine, les années 516, 519 et 685 présentant chacune un préteur appelé Publicius.

sibles, il a créé, à côté de la propriété du droit civil, une autre propriété romaine. Il a procédé en ce point comme en beaucoup d'autres : il s'est contenté de créer sans abattre, d'introduire un principe nouveau sans abolir l'ancien, et de là cette coexistence surprenante de deux propriétés romaines.

Telle est, selon la grande majorité des interprètes du droit romain, l'origine de l'*in bonis*.

Nous aurions terminé cette première partie de notre étude, s'il ne nous restait à réfuter brièvement une opinion, aujourd'hui à peu près abandonnée, qui voulait voir dans l'*in bonis* une sorte de propriété du droit des gens, réservée aux étrangers. On sait, en effet, que la loi romaine refusait aux pérégrins le *jus commercii*, c'est-à-dire la faculté d'acquérir la propriété par la mancipation ou tout autre mode du droit civil : les modes d'acquisition du droit des gens leur étaient seuls ouverts, et ils se trouvaient ainsi dans l'impossibilité juridique d'acquérir la propriété d'une *res Mancipi*.

Cette rigueur de la législation primitive ne doit pas nous étonner à une époque où tous les étrangers étaient désignés sous l'expression de *hostes*. Plus tard, après les guerres Puniques, quand le commerce romain prit un grand essor, et que les étrangers affluèrent à Rome, cette prohibition, devenue gênante, dut fléchir devant les exigences absolues du commerce et les textes reconnaissent au pérégrin la qualité de propriétaire (G., Com. II, § 40 — Dig.

l. XLIX, t. XV, *De captivis et de postliminio*, fr. 7 pr.) Mais aucun jurisconsulte ne qualifie cette propriété de *dominium ex jure Quiritium* : quelques interprètes ont cru pouvoir en conclure que cette propriété innommée était précisément notre *in bonis* et qu'il fallait en voir là l'origine.

Cette explication, certainement ingénieuse, est cependant inadmissible pour les raisons suivantes : 1^o Gaius nous dit que les pérégrins ne connaissent qu'une seule forme de propriété, « apud peregrinos unum esse dominium » (G., Com. II § 40), tandis qu'à Rome ce droit est dédoublé « quum apud cives Romanos duplex sit dominium » (G., Com. I, § 54) ; 2^o Ulpien présente la qualité de citoyen comme une des conditions nécessaires à l'existence de l'*in bonis*, (Ulp., Reg. t. I, § 16) ; 3^o l'*in bonis* ne constitue en quelque sorte qu'une propriété provisoire devant se transformer en propriété perpétuelle par l'usucapion : or celle-ci est un mode d'acquérir du droit civil inaccessible aux étrangers ; la propriété fût donc restée *in perpetuum* scindée en deux droits distincts, le *nudum jus Quiritium* et l'*in bonis* ; 4^o enfin la principale garantie de notre propriété, l'action Publi-
cienne était refusée aux pérégrins, puisqu'elle reposait elle-même sur une fiction d'usucapion. L'*in bonis*, reconnu aux étrangers, eût donc été une propriété privée de ses avantages essentiels ; en outre, admettre cette application serait contraire aux textes. Nous devons donc nous en tenir au système que nous

avons exposé plus haut et voir l'origine de l'*in bonis habere* dans la distinction formaliste des *res Mancipi* et des *res nec Mancipi* (G., Com. II, §§ 40 et 41). Connaissant l'origine de cette forme de propriété, nous allons en étudier maintenant la nature et les effets juridiques.

CHAPITRE II

DES EFFETS JURIDIQUES DE L'« IN BONIS HABERE. »

SECTION PREMIÈRE. — COMPARAISON AVEC LE « DOMINIUM EX » JURE QUIRITIIUM »

Celui qui a une chose *in bonis* a tous les avantages matériels et pécuniaires du droit de propriété : le *nudum jus Quiritium*, qui reste au propriétaire jusqu'à ce que l'usucapion le lui enlève pour le transférer à la personne qui a la chose *in bonis*, n'est, comme l'expression l'indique, qu'un droit *nu*, dépouillé de toute utilité et presque sans effet. — C'est au titulaire de l'*in bonis* qu'appartiennent tous les attributs de la propriété, le *jus utendi*, le *jus fruendi*, le *jus abutendi*. Supposons, par exemple, qu'il ait *in bonis* un esclave ; c'est à lui qu'appartient désormais exclusivement le droit d'acquérir par son intermédiaire (G., Com. II, § 88, — Ulp. Reg., t. XIX, § 20) ; c'est lui seul qui peut l'affranchir et c'est lui qui recueillera les biens qu'il laisserait en

mourant (G., Com. I, § 167). Le véritable propriétaire, le titulaire du *nudum jus Quiritium* ne conserve plus aucun droit et Gaius nous dit même que certains jurisconsultes lui refusaient le droit de bénéficier d'une stipulation faite en son nom par l'esclave : « Qui nudum jus Quiritium in servo habet, « licet dominus sit, minus tamen juris in ea re habere intelligitur quam usufructuarius et bonæ fidei « possessor ; nam placet ex nulla causa ei adquiri « posse ; adeo ut, etsi nominatim ei dari stipulatus « fuerit servus, mancipiove nomine ejus acceperit, « quidam existiment nihil ei adquiri. » (G., Com. III, « § 166.)

Cependant entre l'*in bonis* et le *dominium ex jure Quiritium*. Il existe plusieurs différences qu'il importe de signaler : 1^o Celui qui a une chose *in bonis* n'a pas la *rei vindicatio* ; celle-ci appartient toujours au propriétaire *ex jure Quiritium* — mais s'il vient à perdre la possession, notre propriétaire aura à son service une autre action, la Publicienne. Et cette action, malgré des différences de détail dans la formule, aboutira au même résultat qu'une revendication, et triomphera contre tout possesseur, même contre le titulaire du *nudum jus Quiritium* ; 2^o Si une revendication est intentée contre lui, notre propriétaire ne pourra se défendre *ipso jure* par un moyen de défense au fond, comme s'il avait le *dominium ex jure Quiritium* — mais il triomphera dans l'instance en faisant insérer dans la formule de l'ac-

tion soit une exception de dol, soit une exception *rei venditæ vel donatæ et traditæ*; 3^o Notre propriétaire, pour disposer de sa chose entre vifs, ne peut employer ni la *mancipatio* ni l'*in jure cessio*, car ces modes de disposer impliquent, par la formule sacramentelle que doit prononcer l'acquéreur, la transmission du *dominium ex jure Quiritium*; et il va de soi que celui qui a une chose *in bonis* ne peut transférer que le droit qui lui appartient,—mais il atteindra son but par la tradition; 4^o Le même motif l'empêche, pour disposer de sa chose par testament, d'employer la formule du legs, *per vindicationem*, car elle a pour effet de transférer le *dominium ex jure Quiritium* (G. Com. II, § 194 et 196), — mais depuis le sénatus-consulte Néronien, le legs fait dans cette forme valut comme legs *per damnationem*, l'*optimum jus legati* (G., Com. II, § 197, et Ulp., Reg., t. XXIV, § 11); 5^o Selon les Proculiens, une *res in bonis* n'était pas non plus susceptible d'être léguée *per præceptionem*, car les jurisconsultes de cette école, prenant le mot *præcipere* pour synonyme de *capere*, assimilaient entièrement le legs *per præceptionem* au legs *per vindicationem*; — mais ce legs était valable aux yeux des Sabinien, pour lesquels il embrassait toutes les classes comprises dans le patrimoine du *cujus*; et sa validité fut reconnue même par les Proculiens depuis le sénatus-consulte Néronien (G., Com. II, § 219 à 222); 6^o Celui qui avait un esclave *in bonis* ne pouvait pas en l'affranchissant lui conférer la cité

romaine, il en faisait un Latin Junien depuis la loi *Junia Norbana* ; affranchi en fait, il restait même esclave *ex jure Quiritium* avant la loi *Junia Norbana* (Ulp., Reg., t. I, § 16. — G., Com. I, § 17, et III, § 56). — Mais notre propriétaire avait deux moyens d'éviter cet inconvénient : I^o il pouvait attendre qu'il eût par la possession d'une année acquis le *dominium ex jure Quiritium* ; II^o il pouvait se procurer le concours du *nudus dominus* ; 7^o Si l'esclave affranchi dans notre hypothèse et devenu Latin Junien est impubère, sa tutelle légitime appartient au *nudus dominus* et non à la personne qui avait cet esclave *in bonis* (Ulp., Reg., t. XI, § 19, et G., Com. I § 167). — Mais en cela notre propriétaire échappe à une charge plutôt qu'il ne perd un avantage.

En résumé celui qui a une chose *in bonis* a tous les avantages matériels et pécuniaires de la propriété : toutes les différences que nous venons d'énumérer entre le *dominium ex jure Quiritium* et l'*in bonis*, ne constituent pas cette seconde forme de propriété dans une situation juridique inférieure à la première. En effet nos deux premières différences sont exclusivement relatives à la forme : les moyens de procédure différent, le résultat est le même. Les quatre suivantes atteignent plutôt la personne (acquéreur, légataire, esclave affranchi) qui se trouve en rapport avec le titulaire de l'*in bonis* que celui-ci. La dernière lui permet d'échapper à une charge qui incombe au *dominus ex jure Quiritium*. Elles entraî-

nent donc des désavantages plus apparents que réels.

Enfin toutes ces différences sont destinées à disparaître dans un bref délai, puisque l'usucapion va transformer l'*in bonis* en *dominium ex jure Quiritium*. (Ulp., Reg., t. I, § 16, — G., Com. II, § 142). Le titulaire de l'*in bonis* commence en effet à usucaper à compter du jour où il a été mis en possession, et personne ne peut empêcher cette usucapion de s'accomplir. Le propriétaire lui-même ne réussirait ni à lui enlever la chose, ni, en ayant recouvré la possession, à la conserver. En effet, nous avons vu que la *rei vindicatio* échouerait nécessairement devant l'exception *doli* ou *rei venditæ et traditæ* que le titulaire de l'*in bonis* ferait insérer dans la formule ; d'autre part celui-ci pourrait recouvrer la possession qu'il aurait perdue par la Publicienne, et si le *nudus dominus* lui opposait l'*exceptio justi dominii*, il paralyserait ce moyen de défense par la réplique *doli* ou *rei venditæ et traditæ*.

En résumé, « avoir une chose *in bonis*, c'est avoir vraiment les avantages de la propriété : celui qui ne conservait que le *jus Quiritium*, n'avait qu'un droit vain et inutile, *nudum jus* (1) ».

SECTION 2^e. — COMPARAISON AVEC LA « BONÆ FIDEI POSSESSIO. »

La situation juridique de celui qui a une chose *in bonis* offre au premier abord une grande ressemblance

1. Dissertation de M. Labbé. — *Revue pratique de droit français*, t. XL, p. 146 et suiv.

avec celle du possesseur de bonne foi. Tous deux en effet ont les avantages matériels et pécuniaires de la propriété, tous deux sont protégés par les interdits possessoires et l'action Publicienne, tous deux acquièrent la propriété par voie d'usucapion; — en sens inverse, tous deux ont une chose dans leur patrimoine sans en avoir le *dominium ex jure Quiritium* et ni l'un ni l'autre ne peut s'en prétendre propriétaire, intenter la *rei vindictio* s'il vient à perdre la possession, ni aucun des modes d'acquisition du droit civil pour transmettre son droit.

Malgré cette ressemblance apparente, nos deux situations sont cependant bien distinctes, et il existe entre elles de nombreuses différences, découlant de la nature même des choses. En effet, définissons nettement chacune d'elles : nous avons vu que l'*in bonis habere* est la situation juridique de la personne qui, mise en rapport avec le propriétaire véritable, doit à l'influence des principes rigoureux du droit civil, de n'acquérir qu'un domaine incomplet et innommé, au lieu du *dominium ex jure Quiritium*. La possession de bonne foi, au contraire, est la situation juridique de la personne qui, croyant traiter avec le véritable propriétaire, a reçu *ex justa causa* une chose, de celui qui n'en était pas propriétaire, et pour ce motif n'en devient que simple possesseur.

Ainsi, la *bonæ fidei possessio* suppose que l'on a été mis en possession par une personne dépouillée de tout droit sur la chose, tandis que l'*in bonis ha-*

bere implique des rapports avec le propriétaire lui-même. De cette différence fondamentale en découlent plusieurs autres ; voici les principales :

1^o Le possesseur de bonne foi, qui triomphe dans la revendication intentée contre lui par un tiers non propriétaire, succombera si cette action est intentée par le véritable propriétaire. — Celui qui a la chose *in bonis* l'emporte *erga omnes* et il repoussera la revendication du *dominus ex jure Quiritium* lui-même, au moyen de l'exception de dol ou de l'exception *rei venditæ et traditæ*.

2^o Le possesseur de bonne foi qui a perdu la possession peut intenter la Publicienne contre tout tiers détenteur de la chose, mais s'il l'intente contre le véritable propriétaire, son action échouera devant l'exception *justi dominii*, qui lui sera opposée. — Celui qui a la chose *in bonis* triomphera contre tout détenteur, fût-il le véritable propriétaire : en effet si l'exception *justi dominii* lui était opposée, elle serait paralysée par une réplique *doli* ou *rei venditæ et traditæ*.

3^o Le possesseur de bonne foi qui intente la Publicienne, peut aussi se trouver en présence d'un possesseur de bonne foi ; dans cette hypothèse, pour savoir si son action réussira, une distinction est nécessaire : si les deux titres de possession émanent *ab eodem non domino*, notre demandeur obtiendra gain de cause, pourvu qu'il ait été mis le premier en possession ; si au contraire les deux titres émanent *a di-*

versis non dominis, notre demandeur perdra son procès et l'on appliquera la maxime *In pari causa, melior est causa possidentis* (Dig., l. VI, t. II, *De Publiciana in rem actione* fr. 9, § 4). — Celui qui ayant une chose *in bonis* perd la possession et intente la Publicienne contre un possesseur de bonne foi triomphe en tous cas, puisque sa demande réussirait même contre le *dominus ex jure Quiritium*.

4^o Le possesseur de bonne foi n'acquiert que les fruits proprement dits; quant aux produits non fruits, il n'en devient pas immédiatement propriétaire : il a besoin de les usucaper (Dig., l. XLI, t. X, *Pro suo*, fr. 4 pr.). — Celui qui a une chose *in bonis* est propriétaire de la chose et par conséquent de tous ses produits sans distinction.

5^o Le possesseur de bonne foi qui succombe dans la *rei vindicatio* intentée par le propriétaire, doit restituer non seulement la chose elle-même et ses produits non fruits, mais en outre tous les fruits qu'il a perçus ou qu'il a négligé de percevoir depuis la *litis contestatio*, dans le droit classique, et même ceux qui, perçus avant cette époque, existent encore en nature dans le droit de Justinien (Dig., l. L, t. XVI, *De verb. signif.*, fr. 22 et 35 — Just. Inst., l. IV, t. XVII, § 2). — Celui qui a une chose *in bonis* au contraire triomphe dans la *rei vindicatio* intentée contre lui par le *dominus ex jure Quiritium*, et par conséquent il ne peut être question à son égard d'aucune restitution de fruits.

6° Le possesseur de bonne foi, qui a consenti une hypothèque sur la chose, n'est tenu que d'une action quasi-servienne *utilis*, qui ne sera efficace que dans les limites où le serait l'action publicienne elle-même, c'est-à-dire qui échouerait contre le véritable propriétaire (Dig., l. XX, t. I, *De pign. et hypoth.*, r. 18 et 21, § 1^{er}). — Celui qui a une chose *in bonis* consent sur elle une hypothèque aussi pleinement valable que s'il était *dominus ex jure Quiritium*, car il est réellement propriétaire et l'hypothèque créée par le prêteur devait être naturellement l'attribut d'une forme de propriété protégée par lui (Dig., l. XX, t. I, *De pign. et hyp.*, fr. 3, pr., et 15, § 1^{er}).

De cette comparaison entre l'*in bonis habere* et la *bonæ fidei possessio* ressort le criterium suivant, qui permet toujours de distinguer un simple possesseur de bonne foi de la personne qui a l'*in bonis* : toutes les fois qu'une personne, en position d'acquérir par usucapion, peut repousser la revendication du propriétaire par l'exception *rei venditæ et traditæ* ou paralyser par la réplique du même nom l'*exceptio justi domini* que le propriétaire opposerait à son action Publicienne, cette personne a la chose *in bonis*. Au contraire celui qui, étant du reste dans les conditions de l'usucapion, ne peut invoquer cette exception, qui par conséquent ne peut repousser la revendication du propriétaire, ni exercer efficacement contre lui l'action Publicienne, celui-là est un simple possesseur de bonne foi.

Cependant, il peut arriver qu'une personne, ayant reçu tradition d'une chose *a non domino*, c'est-à-dire un possesseur de bonne foi puisse repousser la revendication du propriétaire ou tenter victorieusement contre lui la Publicienne : il en est ainsi notamment dans le cas où celui qui a livré la chose d'autrui est devenu plus tard l'héritier du véritable propriétaire. Toutes les différences que nous avons énumérées entre l'*in bonis habere* et la *bonæ fidei possessio* semblent alors s'évanouir, et ces deux situations juridiques, que nous venons de voir si distinctes, paraissent se confondre. — Il ne faut pas s'y laisser tromper, et cette confusion apparente s'explique aisément ; en effet il est survenu un événement postérieur à la tradition, le fait par le *tradens* de succéder au *dominus*, qui a transformé la possession en *in bonis habere* : notre hypothèse et plusieurs autres semblables, que nous étudierons dans le chapitre suivant, ne constituent donc que des cas particuliers d'application de notre propriété dite *in bonis*, et il est naturel de leur en appliquer les règles.

Nous arrivons ainsi à l'étude des principaux cas d'application de l'*in bonis* et de ses conditions d'existence.

CHAPITRE III

CAS D'APPLICATION DE L'« IN BONIS HABERE »

Nous avons vu, dans notre premier chapitre, quelle fut l'origine de l'*in bonis habere* : la tradition faite *a domino* d'une *res Mancipi*, c'est-à-dire d'une chose qui exigeait pour être valablement transmise l'emploi de la *Mancipatio* ou de l'*in jure cessio* : « Si tibi rem
« Mancipi neque Mancipavero, neque in jure cessero,
« sed tantum tradidero, in bonis quidem tuis ea res
« efficietur ; ex jure Quiritium vero mea permanebit,
« donec tu eam possidendo usucapias : semel enim
« impleta usucapione, proinde pleno jure incipit, id
« est et in bonis et ex jure Quiritium tua res esse, ac
« si ea tibi Mancipata vel in jure cessa esset » (G., Com. II, § 41).

Ce n'était pas là l'unique application de l'*in bonis habere*. Le préteur, qui avait créé une forme particulière de propriété dans cette hypothèse et pour réagir contre les principes rigoureux du droit civil, trouva commode d'employer ce domaine spécial, pour accorder quand il le jugeait convenable un droit de propriété à des personnes auxquelles l'ancienne législation n'en voulait pas reconnaître. C'est ainsi que ce magistrat conféra successivement l'*in bonis* à celui

qu'il envoyait en possession d'une hérédité ou d'une maison menaçant ruine, à l'acheteur des biens d'un insolvable mort ou vivant, etc... Le prêteur trouvait là un procédé régulier pour transmettre la propriété, en dehors des hypothèses prévues par le droit civil et sans le contredire directement. Mais le droit civil lui-même s'appropriä parfois le procédé prétorien dans des cas où il voulut réagir contre la rigueur de ses propres principes : des constitutions impériales et des sénatus-consultes attribuèrent à celui qu'ils voulaient investir d'un droit de propriété, par exemple au fidéicommissaire, non pas le *dominium ex jure Quiritium*, mais l'*in bonis habere*.

Le cercle d'application de notre propriété s'étendit ainsi peu à peu et finit par embrasser de nombreuses hypothèses. Nous allons les étudier successivement ; nous les diviserons en deux grandes classes, suivant que leur origine doit être attribuée au pouvoir du prêteur ou à une constitution impériale : nous distinguerons parmi les modes d'acquérir l'*in bonis*, les modes prétoriens et les modes impériaux.

PREMIÈRE SECTION — MODES PRÉTORIENS

Les modes prétoriens d'acquérir notre propriété se divisent comme les modes d'acquérir la propriété du droit civil même, en modes d'acquérir à titre universel et en modes d'acquérir à titre particulier.

MODES D'ACQUÉRIR L'« IN BONIS » A TITRE UNIVERSEL

Notre propriété s'acquerrait à titre universel, dans deux hypothèses : la *bonorum possessio* et la *bonorum venditio*; Gaius nous dit en effet dans ses Commentaires : « Neque autem bonorum possessorum, neque « bonorum emptorum res pleno jure fiunt, sed in « bonis efficiuntur; ex jure Quiritium autem ita demum acquiruntur, si usuceperint. » (G., Com. III, § 80.)

Examinons successivement ces deux cas d'application.

I.

Bonorum possessio. — La *bonorum possessio* peut être définie une succession prétorienne à l'ensemble du patrimoine d'un défunt. Elle était donnée d'abord à des personnes dont la vocation héréditaire était déjà consacrée par le droit civil; par exemple, à un héritier régulièrement institué ou à un *suius* que la loi des Douze Tables appelait *ab intestat* (J. Inst., l. III, t. IX, § 1). Elle était encore donnée faute d'héritiers à des personnes que le droit civil n'appelait pas à l'hérédité, par exemple aux cognats ou au conjoint, en l'absence de *sui*, d'agnats ou de *gentiles* (J. Inst., eod. t., § 2). Enfin elle était ac-

cordée, malgré la présence d'héritiers appelés par le droit civil, à des personnes que celui-ci avait écartées de l'hérédité, par exemple à un posthume externe institué ou à une personne instituée dans un testament *ruptum* ou *irritum* (J. Inst., eod. t, pr.).

Il est facile de s'apercevoir que dans chacune de ces hypothèses, la *bonorum possessio* amenait un résultat fort différent : dans la première, elle confirmait purement et simplement le droit civil ; dans la seconde, elle le complétait ; dans la troisième, enfin, elle le contredisait, et les commentateurs exprimaient ces conséquences diverses de la *bonorum possessio* en disant qu'elle était donnée, *vel confirmandi, vel supplendi vel corrigendi juris civilis gratia*. Les effets juridiques qu'elle produisait étaient aussi fort différents, suivant qu'elle était donnée dans telle ou telle de nos hypothèses.

En effet, Ulpien nous apprend qu'il existait deux sortes de *bonorum possessiones* : « Bonorum possessio « aut *cum re* datur, aut *sine re*, » puis le jurisconsulte continue, nous indiquant la portée de cette distinction : « *cum re*, quum is qui accepit cum effectu « bona retineat ; *sine re*, quum alius jure civili evincere hereditatem possit ; veluti, si suus heres instituti sit, bonorum possessio *sine re* est, quoniam « suus heres evincere hereditatem jure legitimo possit. » (Ulp., Reg., t. XXVIII, § 13.) De cette distinction, il résulte que la *bonorum possessio* ne met-

tait l'hérédité *in bonis* de celui à qui elle était accordée, que lorsqu'elle était *cum re* : elle constitue alors un titre qui triomphe *erga omnes* et contre l'héritier lui-même, s'il en existe un reconnu par le droit civil. Le *bonorum possessor* qui a l'hérédité « *in bonis* » est dans une situation juridique qui comporte les avantages suivants : 1^o il commence à partir du jour où il est entré en possession une usucapion dont il n'est au pouvoir de personne d'empêcher l'accomplissement (G., Com. III, § 80); 2^o il est protégé par une exception de dol contre la pétition d'hérédité que pourrait intenter contre lui l'*heres* du droit civil (G., Com. II, § 120); 3^o il a pour se faire mettre en possession deux moyens de procédure dont le succès est assuré contre toute personne possédant *pro herede* ou *pro possessore* : une action utile, la *possessoria heredis petitio*, et un interdit spécial appelé interdit *quorum bonorum* (Dig., l. V, t. V, *Dé poss. hered., pet.*, fr. 1 et 2 — G., Com. IV, § 144). — Ce sont là tous les caractères de l'*in bonis habere*.

Au contraire, celui qui n'avait obtenu qu'une *bonorum possessio sine re* n'avait pas l'*in bonis*. Son titre était efficace contre les tiers sans droit à l'hérédité; mais il pouvait toujours être évincé par l'héritier du droit civil. La *bonorum possessio* ne lui procurait qu'un seul avantage, la faculté d'invoquer l'interdit *quorum bonorum* : grâce à cet interdit il pouvait enlever la possession aux tiers sans droit à l'hérédité et jouer vis-à-vis de l'héritier véritable le rôle de défendeur

dans la *petitio hereditatis* (G., Com. III, § 35 à 39 et Com., IV, § 144).

Quant au point de savoir dans quels cas la *bonorum possessio* était *cum re*, dans quels cas elle était *sine re*, c'est une question fort délicate. En effet, à l'époque de Justinien, l'antagonisme entre la succession du droit civil et la succession prétorienne ayant disparu, toutes les *bonorum possessiones* sont nécessairement *cum re* : il en résulte que les textes des jurisconsultes insérés au Digeste et corrigés par Justinien font tous allusion à des hypothèses de *bonorum possessio cum re* (1). D'autre part, si l'on songe que la *bonorum possessio* n'était primitivement qu'une voie de procédure tendant à régler une question de possession et à déterminer le rôle des parties dans la pétition d'hérédité, on est amené à conclure qu'elle ne put d'abord être donnée *cum re*, c'est-à-dire *cum effectu*, que dans deux cas : 1^o lorsqu'elle compétait à l'héritier du droit civil lui-même ; 2^o lorsqu'elle était donnée en l'absence d'héritier. Mais elle dut être invariablement donnée *sine re*, toutes les fois que le *bonorum possessor* rencontrait en face de lui un héritier du droit civil, c'est-à-dire toutes les fois qu'au lieu d'être donnée *confirmandi vel supplendi juris civilis gratia*, la *bonorum possessio* était donnée *corrigendi gratia*. Puis, à mesure que le droit prétorien prit le

1. — Rapprochez la loi III, § 2 d'Ulpien au Dig., l. XXXVII, t. I, *De bon. poss.* du § 13, t. XXVIII des *Regulæ* du même jurisconsulte.

pas sur le droit civil, la *bonorum possessio* tendit à être toujours accordée *cum re*; mais à l'époque classique, Gaius dans ses Commentaires et Ulpien dans ses Règles nous signalent encore plusieurs hypothèses où elle était donnée *sine re* (G., Com., II, § 35 à 39. — Ulp., Reg., t. XXVHI, § 13).

II.

Bonorum venditio. — La *bonorum venditio* est la vente en bloc de tous les biens composant le patrimoine d'un débiteur hors d'état de payer ses dettes. Elle s'appliquait tantôt aux biens d'un vivant, tantôt à ceux d'un mort. Les biens d'un débiteur étaient vendus après sa mort, lorsqu'il était certain qu'il ne laissait ni héritier, ni *bonorum possessor*, ni aucun autre successeur universel, tenu de payer l'intégralité des dettes. Les biens d'un débiteur étaient aussi vendus de son vivant, dans les hypothèses suivantes : 1^o lorsqu'il était *judicatus*, c'est-à-dire qu'ayant été condamné à payer une certaine somme, il n'avait pas exécuté la condamnation dans le délai légal; 2^o lorsqu'il était *confessus in jure*, c'est-à-dire qu'ayant avoué sa dette devant le magistrat, il était assimilé au *judicatus*; 3^o lorsqu'il se dérobaux poursuites de ses créanciers *fraudationis causa*, ou d'une manière plus générale, il refusait de défendre à une action intentée contre lui; 4^o lorsqu'il avait fait lui-même l'abandon général de tous ses biens, ou *bonorum cessio* (G., Com. III, § 78.)

La *venditio bonorum* une fois effectuée, après de nombreuses formalités, mettait le patrimoine du débiteur *in bonis* de l'acquéreur, mais ne lui donnait pas le *dominium ex jure Quiritium* (G., Com. III, § 79 et 80). Sa situation était tout à fait analogue à celle du *bonorum possessor* : il commençait à partir du jour où il était entré en possession une usucapion dont personne ne pouvait empêcher l'accomplissement, et il était armé contre les tiers d'un interdit tout à fait semblable à l'interdit *quorum bonorum*, l'*interdictum possessorium* (G., Com. IV, § 145).— Cette vente en masse avait disparu longtemps avant Justinien et fait place à des ventes en détail ou *distractiones* (J., Inst., I, III, t. XII, pr.).

A côté de la *bonorum venditio* se place une autre vente en bloc, mais qu'il ne faut pas confondre avec elle, la *bonorum sectio*. Celle-ci, en effet, avait son origine non dans le droit prétorien, mais dans le droit civil, et elle transférait le *dominium ex jure Quiritium*. C'était une vente faite à la diligence des questeurs et au profit du trésor public de biens appartenant au peuple romain, par exemple d'une succession vacante ou de biens confisqués.

MODES D'ACQUÉRIR L'« IN BONIS » A TITRE PARTICULIER

Les modes particuliers d'acquérir notre propriété sont beaucoup plus nombreux. Ils embrassent les hypothèses les plus diverses et aucune classifi-

cation ne permet de les réunir en groupes distincts. Nous allons seulement faire l'énumération des principales.

I

Un propriétaire livre une *res Mancipi* avec l'intention de l'aliéner et l'*accipiens* la reçoit avec l'intention de l'acquérir : celui-ci ne peut acquérir le *dominium ex jure Quiritium*, que la tradition est impuissante à transmettre, quand il s'agit d'une *res Mancipi* ; mais il a la chose *in bonis* (G., Com., II, § 41). C'est le cas originaire de notre propriété : nous n'y insisterons pas davantage.

II

Un non-propriétaire a vendu et livré la chose d'autrui ; l'*accipiens*, qui a cru traiter avec le véritable propriétaire, a reçu la chose en vertu d'une juste cause : c'est un possesseur de bonne foi. Plus tard, le vendeur devient l'héritier du véritable propriétaire, ou inversement celui-ci succède au vendeur : cet événement transforme immédiatement, et à l'insu même de l'acheteur, sa possession de bonne foi en *in bonis habere*. En d'autres termes, et à compter de ce jour, l'usucapion, qu'il avait commencée mais qu'il n'était pas certain de pouvoir achever, s'ac-

complira nécessairement; si le *dominus* intente contre lui la *rei vindictio*, il le repoussera par l'exception *rei venditiæ et traditiæ* et s'il vient lui-même à perdre la possession, il la recouvrera entre les mains de tout détenteur, même du véritable propriétaire, au moyen de la Publicienne. C'est ce que nous disent Ulpien (Dig., l. VI, t. I, *De rei vind.* fr. 72;—L. XLIV, t. IV, *De doli mali et met. except.* fr. 4, § 32) et Pomponius : « Si a Titio fundum emeris, qui Sempronii erat, isque tibi traditus fuerit; pretio autem soluto, Titius Sempronii heres extiterit, et eundem fundum Mævio vendiderit et tradiderit : Julianus ait æquius esse priorem te tueri, quia et si ipse Titius fundum a te peteret, exceptione summo moveretur et si ipse Titius eum possideret, Publiciana peteres » (Dig., l. XXI, t. III. *De except. rei vend. et trad.* fr. 2).

Ce résultat est amené par deux principes tout différents, suivant que le vendeur succède au *dominus* ou le *dominus* au vendeur. Dans le premier cas, la bonne foi et l'utilité pratique veulent que les actes librement consentis, s'ils sont restés imparfaits par une circonstance indépendante de la volonté et de la capacité des parties, soient ensuite confirmés et produisent tous les effets juridiques en vue desquels ils ont été conclus, dès que les circonstances extérieures le permettent. Dans le second cas, la confusion des patrimoines, qui résulte de l'acceptation d'hérédité, oblige l'héritier à subir tous les actes translatifs de droits

réels, compris dans l'un ou l'autre patrimoine (Dig., l. XXI, t. III, *De exc. rei vend. et trad.* fr. 1 pr. et § 1). Mais, ni dans l'une ni dans l'autre de ces hypothèses, le droit civil ne reconnaît un mode d'acquérir le *dominium ex jure Quiritium* et notre propriété n'est protégée que par le préteur : c'est un second cas d'*in bonis habere*.

III

Un mandataire, en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés, négocie et conclut la vente d'un bien, qu'il croit appartenir au mandant, et il en opère la tradition. Plus tard il s'aperçoit que ce bien lui appartenait à lui-même : peut-il le revendiquer ? — Sans doute, au point de vue du droit civil, il est toujours propriétaire, « non recessit ab eo dominium », puisque ignorant son droit de propriété il n'a pu avoir l'intention de l'aliéner « quia nemo errans rem suam amittit » (Dig., l. XLI, t. I, *De adq. rer. dom.* fr. 35). Mais s'il intente la *rei vindicatio* contre l'acheteur, il sera repoussé par une exception de dol et celui-ci gardera la possession : c'est du moins la solution que nous donne Marcellus (Dig., l. XVII, t. I *Mandati et contra*, fr. 49). Cette solution est conforme à la théorie romaine du mandat, dans laquelle le mandataire est vraiment l'auteur de l'acte juridique par lui accompli à l'égard des tiers : peu im-

porte dans notre hypothèse que le vendeur ait agi pour son compte ou pour le compte d'autrui. Peu importe même que la tradition produise un effet que les parties n'ont pas prévu, puisque le mandataire n'a pu avoir l'intention de se dépouiller d'une propriété qu'il ignorait avoir. En réalité, celui qui, pour exécuter une vente par lui conclue, opère une tradition, veut avant tout transférer la propriété à l'acheteur, et ce but doit être atteint dès que les circonstances extérieures le permettent.

IV

Un mandataire, en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés, négocie et conclut la vente d'un bien appartenant au mandant. Puis, avant qu'il ait livré, le mandant lui fait défense de livrer; mais le mandataire, qui s'est obligé à livrer et qui est tenu envers l'acheteur, effectue la tradition malgré cette défense. — L'acheteur devient-il propriétaire? Non en vertu du droit civil, car la volonté du propriétaire est nécessaire pour la transmission de son droit; mais le préteur le protège, et si le *dominus* intente contre lui la *rei vindicatio*, il le protégera en insérant dans la formule une exception *in factum* ainsi conçue : « si non
« auctor meus ex voluntate tua vendidit. » S'il perd la possession, le préteur lui délivrera pour la recouvrer l'action Publicienne; en d'autres termes

il a la chose *in bonis* (Dig. l. VI, t. II *de publ. in rem. act. fr.* 14).

Le préteur n'a pas voulu que le mandataire eût à souffrir de l'exécution du mandat, il a considéré que la tradition n'est autre chose que la conséquence même du contrat de vente et il a refusé de tenir compte de la révocation tardive du mandat.

V

Un possesseur de bonne foi, actionné par le véritable propriétaire, a perdu la possession, sans dol, depuis la *litis contestatio* : il est condamné à payer une somme d'argent fixée par le juge. Mais en revanche le propriétaire ayant été indemnisé de la perte de sa chose, est contraint d'abandonner tous ses droits sur elle et de céder ses actions au possesseur de bonne foi. Même dans le cas où celui-ci n'aurait pas exigé cette cession, il serait protégé par le préteur, qui lui délivrerait l'action Publicienne contre tout détenteur et contre le propriétaire lui-même. Il a en effet payé la valeur de la chose et peut être considéré comme un acheteur : « Possessor qui « *litis æstimationem obtulit, pro emptore incipit possidere.* » (Dig., l. XLI, t. IV *Pro emptore fr.* 1 et. VI, t. I, *De rei vind. fr.* 63).

Il en serait ainsi, nous dit Julien, non sans quelques hésitations, même dans le cas où le défen-

deur serait de mauvaise foi, par exemple, dans le cas où il aurait été condamné à la suite d'une action *rerum amotarum* : « Si propter res amotas egero cum
« muliere et lis æstimata sit, an actio ei danda sit,
« si amiserit possessionem? movet me quia dolo adqui-
« siit possessionem : respondi, qui litis æstimationem
« suffert, emptoris loco habendus est; ideo si mu-
« lier cum qua rerum amotarum actum est, æsti-
« mationem litis præstiterit, adversus vindicantem
« maritum vel heredem mariti exceptionem habet;
« et si amiserit possessionem, in rem actio ei danda
« erit » (Dig., l. XXV, t. II *De act. rer. amot* fr. 22.)
Mais nous ne pensons pas que cette décision puisse
être généralisée en présence d'un texte formel de
Paul, refusant au défendeur qui a cessé de posséder
par dol la cession des actions du *dominus* (Dig., l. VI,
t. 1 *De rei. vindic.*, fr. 69).

VI

Un immeuble cause un dommage à un immeuble
voisin : par exemple, un terrain qui s'éboule ou une
maison qui tombe cause des dégâts sur un fonds
voisin. D'après les principes rigoureux du droit civil,
le propriétaire de ce fonds ne pouvait exiger aucune
indemnité : comme la propriété ne contient le prin-
cipe d'aucune espèce d'obligation, le propriétaire du
terrain qui s'était éboulé ou de la maison qui était

tombée en ruine sur le fonds voisin était complètement quitte en abandonnant les décombres au propriétaire de ce fonds. Il ne pouvait même pas, suivant l'opinion générale, nous dit Gaius, être contraint à les enlever : « Evenit, ut nonnunquam damno dato
« nulla nobis competat actio, non interposita antea
cautione, veluti si viciniæ des ruinosæ in meas ædes
« ceciderint: adeo ut plerisque placuerit, nec cogi
« quidem eum posse ut rudera tollat, si modo omnia
« quæ jaceant, pro derelicto habeat. » (Dig., l. XXXIX, t. I *De damno infecto* fr. 6.)

Ce résultat était trop contraire à l'équité pour ne pas motiver de bonne heure l'intervention du prêteur. En effet ce magistrat permit au propriétaire du fonds menacé d'exiger du propriétaire du fonds voisin qu'il s'obligeât d'avance à réparer tous les dommages que pourrait occasionner son immeuble, pourvu toutefois qu'il lui eût été possible de les prévoir et de les empêcher : c'est la *cautio damni infecti*. (Dig. eod. tit. fr. 18 pr. et 24 § 3 à 11). Alors si le propriétaire du fonds menaçant ruine consentait à faire la promesse qu'on lui demandait, le but poursuivi par le prêteur était atteint et l'équité sauvegardée ; si au contraire il s'y refusait, le magistrat employait pour l'y contraindre des moyens de coercition, et c'est ici que nous voyons apparaître un nouveau cas d'*in bonis habere*. En effet le magistrat rend d'abord un premier décret d'envoi en possession, qui sans dépouiller le propriétaire de l'immeuble mena-

çant ruine, permet au propriétaire voisin de prendre toutes les mesures nécessaires en vue de prévenir le dommage; puis si la *cautio* est toujours refusée, il rend un second décret qui envoie définitivement en possession le propriétaire du fonds menacé et constitue pour lui un juste titre d'usucapion. Il a désormais la chose *in bonis* et celui qui a refusé de fournir la *cautio damni infecti* ne conserve que le *nudum jus Quiritium* (Dig., eod. t., fr. 15, § 16).

VII

Quand un esclave ou un fils de famille commet un délit (vol avec ou sans violence, injure, etc.), la personne qui exerce sur eux la puissance dominicale ou paternelle est exposée de leur chef à l'action qu'a engendrée contre eux le fait délictueux. Mais si le délit a été commis à l'insu du *dominus* ou du *paterfamilias*, ou du moins sans qu'il ait été en son pouvoir de l'empêcher, l'action du délit n'est donnée contre lui que *noxaliter*, c'est-à-dire qu'il a la faculté d'échapper à toute condamnation en abandonnant à la victime du délit son esclave ou son fils de famille: « erat enim iniquum, nous dit Gaïus, nequitiam « eorum ultra ipsorum corpora parentibus dominisve « damnosam esse (G. com. IV § 75).

Dans cette hypothèse, si le maître de l'esclave pour échapper à une condamnation, consent à l'aban-

don noxal, la victime du délit devient propriétaire del'esclave *ex jure quiritium*. Mais il peut arriver que le maître ne se présente pas et que nul ne défende à sa place : dans ce cas un décret du magistrat autorise le demandeur à prendre possession del'esclave et le met *in bonis*. Cependant, il faut remarquer avec les textes que notre propriété ne sera pas aussi irrévocable dans cette hypothèse que nous l'avons vu jusqu'ici : en effet, si le maître était absent et si son absence était de bonne foi, il pourra obtenir une *in integrum restitutio*, et par suite évincer notre propriétaire. Bien entendu celui-ci retrouverait alors entière l'action née *ex delicto*. (Dig., l. II t. IX *Si ex nox. causa* fr. 2 § 1 — l. IX t. IV *De nox. act.* fr. 26 § 6).

VIII

L'*adjudicatio*, qu'Ulpien nous signale comme un des six modes d'acquérir la propriété (Ulp., Reg., t. XIX § 2), constitue aussi un mode d'acquérir l'*in bonis habere*. On peut la définir une attribution de propriété faite par le juge en vertu d'un pouvoir spécial qui lui appartient seulement dans les trois actions divisoires, *familiæ erciscundæ*, *communi dividundo*, *finium regundorum* (Ulp. Reg. t. XIX § 16). Mais l'*adjudicatio* produit des effets différents, suivant la nature de l'instance dans laquelle elle intervient. La

procédure romaine comprenait en effet deux sortes d'instances, les *judicia legitima* et les *judicia imperio continentia*. Les premiers sont ceux qui ont lieu à Rome même ou dans le premier mille de Rome, devant un seul juge citoyen Romain et entre parties, qui toutes ont le droit de cité. Toutes les fois que l'une de ces trois conditions venait à manquer, le *judicium* était *imperio continens* : ces sortes d'instances étaient donc beaucoup plus fréquentes, puisqu'elles comprenaient d'abord toutes les instances organisées hors de Rome, puis à Rome même celles qui intéressaient des pérégrins ou étaient portées devant des récupérateurs (G. Com. IV § 103 à 105).

Cela rappelé, l'*adjudicatio*, prononcée par le juge dans l'une de nos trois actions divisoires n'avait pour effet de transporter la propriété ou *dominium ex jure quiritium*, que dans un *judicium legitimum* : dans un *judicium imperio continens*, l'adjudication ne conférait que l'*in bonis habere*. C'est ce qui résulte d'un texte de Paul, inséré au § 47 des *Fragmenta Vaticana* nous apprenant que l'usufruit ne peut être constitué par adjudication que dans un *judicium legitimum*, et de deux textes du Digeste, l'un d'Ulpien, l'autre de Paul, nous disant que le préteur protège les *adjudicationes* qu'il a faites au moyen d'exceptions et de la Publicienne (Dig. l. VI t. II *De public. act.* fr. 7 pr. — l. X t. II *Fam. ercis.* fr. 44 § 1).

2 SANCTION. — MODES IMPÉRIAUX.

Nous avons vu que notre forme de propriété était d'origine prétorienne, mais que le droit civil de l'époque impériale s'était approprié le procédé du préteur pour réagir contre la rigueur de ses propres principes. Nous en trouvons deux applications remarquables : la restitution d'un fidéicommiss *ex senatus-consulto Trebelliano* et l'*addictio bonorum libertatum conservandarum causa*.

I

Le fidéicommiss d'hérédité est une disposition par laquelle celui qui est appelé à tout ou partie d'une hérédité est prié de restituer à un tiers désigné la totalité ou une quote-part de ce qu'il recueillera comme héritier. On l'employait pour se soustraire aux règles étroites de la *factio testamenti* passive et aux lois nouvelles, qui avaient établi un grand nombre d'incapacités de recevoir à titre testamentaire. Pour y échapper, on instituait un citoyen capable ; puis s'adressant à sa délicatesse et à sa bonne foi on le priait d'exécuter lui-même une volonté dont la loi n'aurait tenu aucun compte. Les Romains regardèrent longtemps comme non obligatoires ces dispositions exprimées dans une forme précativ, si contraire à celle des legs et des institutions d'hérédité. Auguste

le premier fit exécuter, par l'intervention des consuls certains fidéicommiss, qui lui parurent mériter une faveur particulière; puis une juridiction spéciale fut créée pour assurer l'exécution des fidéicommiss et trancher toutes les difficultés auxquelles ils pourraient donner lieu : c'est le *prætor fideicommissarius*. Dès lors les fidéicommiss engendraient un véritable lien de droit. (J. Inst. l. II t. XIII § 1.).

— Cependant les fidéicommiss ne constituèrent jamais un mode d'acquérir la propriété et le fidéicommissaire n'eut jamais, à la différence d'un légataire qu'un simple droit de créance. Il n'était pas héritier et n'avait pas d'addition à faire; bien plus l'addition régulièrement faite par l'institué ne lui donnait d'autre droit que celui d'exiger la restitution et celle-ci s'opérait par une vente fictive (*uno nummo*) de l'hérédité et par des stipulations réciproques dites *emptæ et venditæ hereditatis* (Ulp, *Reg.* t. XIX § 17 Paul *Sent.* l. IV t. I § 18 — G. Com. II § 252). Mais sous le règne de Néron, le sénatus consulte Trébellien décida qu'une fois la restitution faite toutes les actions héréditaires seraient données pour ou contre le fidéicommissaire comme s'il était héritier; toutefois attendu que ce titre était indélébile *qui semel heres, semper heres*, ces actions étaient qualifiées « d'utiles » Dès lors, l'héritier du droit civil n'eut plus qu'un titre nu : s'il agissait contre les créanciers, il était repoussé par l'exception *restitutæ hereditatis*; et la même exception lui servait à repousser les créanciers

qui auraient voulu agir contre lui. Le fidéicommissaire était un véritable héritier sans en avoir le titre, il était *loco heredis* ; et le prêteur organisa même à son profit une *fideicommissoria hereditatis petitio* produisant tous les effets de la pétition d'hérédité. En un mot, l'*heres* du droit civil ne conservait, en supposant que le fidéicommiss embrassât toute l'hérédité, qu'un *nudum jus* ; le fidéicommissaire avait tous les avantages de l'hérédité il l'avait *in bonis* (G. Com. II § 253 — Dig. l. XXXVI t, 1 *ad. sen. cons. Treb.* fr. 1 § 1 et 2 ; fr. 63 pr.).

Quelques années plus tard, sous le règne de Vespasien, un nouveau sénatus-consulte le Pégasien vint encore modifier la législation fidéicommissaire. Dans le but d'assurer la validité de nos dispositions testamentaires et d'empêcher l'héritier institué de répudier une succession ne lui procurant aucun bénéfice, ce sénatus-consulte permit au fidéicommissaire de retenir au moins un quart de l'hérédité. A dater de ce jour, et par une raison qui nous échappe, les actions héréditaires ne passèrent plus de plein droit au fidéicommissaire ni contre lui, toutes les fois que le fidéicommiss embrassait plus des trois quarts de l'hérédité. Il fallait alors recourir à des stipulations *partis et pro parte* ou *emptæ et venditæ hereditatis*, sauf dans un seul cas, celui où l'héritier institué avait été contraint par le prêteur de faire addition et était, en vertu du Pégasien, privé de tout droit sur l'hérédité. Désormais

c'est dans cette hypothèse seulement et dans le cas où la disposition fidéicommissaire ne s'élevait pas aux trois quarts de l'hérédité, que le fidéicommissaire était *loco heredis* et avait l'hérédité *in bonis* (G., Com. II, §§ 254 à 259).

II

L'*addictio bonorum libertatum conservandarum causa* constituait un second mode d'acquérir l'*in bonis*, établi par les constitutions impériales. Ce n'était autre chose qu'une sorte de succession, à titre universel, qui fut introduite par l'empereur Marc-Aurèle dans les circonstances suivantes : un certain Virginus Valens était mort laissant un testament, dans lequel il donnait la liberté à plusieurs esclaves; mais aucun héritier, ni testamentaire ni ab intestat, ne voulait accepter sa succession. Alors l'un des esclaves affranchis par le testament, Popilius Rufus demanda à l'empereur que la succession ainsi délaissée lui fût attribuée, à la charge par lui de payer les créanciers et de conserver aux autres affranchis la liberté qui leur avait été léguée. Marc-Aurèle, favorable à la liberté, fit droit à cette requête par un rescrit; et dès lors ce fut une règle générale qu'en pareille hypothèse, le magistrat devait accorder l'*addictio bonorum* à tout affranchi qui en ferait la demande et assurerait par de bonnes garanties le paiement des créanciers. Cette jurisprudence pré-

sentait un triple avantage, car, outre qu'elle protégeait les affranchissements faits par le défunt, elle évitait à sa mémoire l'infamie qu'aurait entraînée la vente en masse de ses biens et sauvegardait les droits des créanciers (J. Inst., l. III, t. XI pr. §, 1 et 2).

L'*addictio bonorum* ne donnait pas à celui qui l'obtenait le *dominium ex jure Quiritium* : il ne succédait pas à la personne mais aux biens. Ulpien compare sa situation à celle du *bonorum possessor* : « Is autem cui bona addicta sunt, bonorum possessori assimilari debet » (Dig., l. XL, t. V, *De fideic. libert.* fr. 4, § 21.) Comme lui, il avait seulement l'hérédité *in bonis* et devait l'usucaper pour obtenir la propriété *ex jure Quiritium*.

Remarque. — Notre forme de propriété ne pouvait jamais exister ni au profit d'un pérégrin, nous l'avons vu (ch. I, *in fine*), ni sur un fonds provincial. En effet, ces fonds n'étaient susceptibles que d'une propriété d'une nature toute spéciale, d'une sorte de possession perpétuelle que Gaius qualifie d'usufruit : « Sed in provinciali solo placet plerisque solum religio sum non fieri, quia in eo solo dominium populi Romani vel Caesaris est; nos autem possessionem tantum et usumfructum habere videmur... » (G., Com., II, § 2.) Théophile nous dit aussi que les particuliers n'avaient pas la propriété de ces fonds, mais la jouissance et la possession très pleine ; il ajoute qu'ils pouvaient les transférer à d'autres et les trans-

mettre à leurs héritiers (Théoph., Paraph., I, § 40, *De rer. div.*). La véritable propriété de ces biens, le *dominium ex jure Quiritium* appartenait donc au peuple romain ou à l'empereur, et par la nature même des choses ils ne pouvaient faire l'objet de l'*in bonis habere* qui n'est qu'un dédoublement du droit de propriété et y conduit fatalement par l'usucapion.

CHAPITRE IV

DISPARITION DE L'«IN BONIS HABERE».

Notre forme spéciale de propriété, qui avait dû son origine à l'esprit formaliste de la législation romaine, devait disparaître avec les tendances plus larges du droit du Bas-Empire : car un législateur ne consacre pas systématiquement deux formes de propriété. Longtemps avant Justinien ce dédoublement de la propriété en deux droits distincts n'existait plus en pratique ; et les conceptions juridiques qui lui avaient donné naissance avaient elles-mêmes disparu. La distinction des *res Mancipi* et des *res nec Mancipi* n'existait plus qu'en théorie ; la *Mancipatio* et l'*in jure cessio* avaient perdu toute importance pratique et la tradition était devenue le mode normal de transférer la propriété ; enfin la suppression du sys-

tème formulaire avait effacé les différences les plus saillantes entre la *rei vindicatio* et la *Publicienne*, entre les exceptions et les défenses au fond.

Justinien n'eut qu'à consacrer législativement un fait dès lors accompli. Il commence par abroger l'antique distinction, purement artificielle, des choses en *res Mancipi* et *res nec Mancipi* « ut sit rebus et locis « omnibus similis ordo, inutilibus ambiguitatibus et « differentiis sublatis » (J. Cod., l. VII, t. XXXI, *De usuc. transf. et de subl. diff. rerum Manc. et nec Manc.*, fr. unic.). La tradition d'une chose quelconque en transporte donc immédiatement la propriété tout entière. Puis l'empereur achève de fondre ensemble la théorie des hérédités et celle des *bonorum possessiones* et tout héritier en a désormais à la fois le titre et les avantages matériels. La *bonorum venditio* n'existait plus; elle avait été depuis longtemps remplacée par des ventes en détail ou *distractiones*. Enfin Justinien assimile les fidéicommiss aux legs et déclare que désormais les uns comme les autres transporteront immédiatement la propriété (J. Inst., l. II, t. XX, § 3).

Dans cet état de choses, il n'y avait plus qu'à supprimer le *nudum dominium ex jure Quiritium*. C'est ce que fit Justinien en déclarant que ce droit n'existait plus en pratique et que l'expression servant à le désigner n'était plus qu'une énigme, propre à dégoûter par sa difficulté les jeunes esprits qui entreprennent l'étude du droit : « Antiquæ subtilitatis

« ludibrium per hanc decisionem expellentes, nullam
« esse differentiam patimur inter dominos, apud quos
« vel nudum ex jure Quiritium nomen, vel tantum in
« bonis reperitur ; quia nec hujusmodi volumus esse
« distinctionem, nec jure Quiritium nomen, quod
« nihil ab ænigmitate discrepat, nec unquam vide-
« tur, nec in rebus apparet, sed vacuum est et super-
« fluum verbum, per quod animi juventum qui ad pri-
« mam legum veniunt andientiam, perterriti ex pri-
« mis eorum cunabulis, inutiles legis antiquæ dispo-
« sitiones accipiunt : sed sit plenissimus et legitimus
« quisque dominus, sive servi, sive aliarum rerum
« ad se pertinentium. » (J., Cod., l. VII, t. XXV, *De*
nudo jure Quirit. toll. fr. unic.)

Désormais, il n'y a plus à Rome qu'une seule propriété embrassant toutes les *res in commercio* ; la tradition est devenue le mode universel de transmission de toute chose, au profit de toute personne ; la revendication est devenue le mode de garantie de toute propriété et la Publicienne, qui subsiste toujours, est exclusivement réservée à la protection des possesseurs de bonne foi. La propriété romaine, après une évolution qui a duré douze siècles, est ainsi revenue à son point de départ, l'unité.

LA TRANSFORMATION JURIDIQUE

DE LA

PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

EN FRANCE

dans le Droit intermédiaire.

INTRODUCTION.

La propriété foncière était soumise en France, avant 1789, à un régime juridique si différent de celui qui fonctionne aujourd'hui, que nous avons grande peine, je ne dis pas seulement à le comprendre, mais même à nous le représenter exactement. La transformation a été si complète et en même temps si brusque, que le souvenir même de ce qui existait autrefois s'est effacé, ne laissant subsister que la haine d'un passé détesté.

Mais ce passé lui-même quel était-il ? Bien peu de personnes pourraient répondre à cette question, quoiqu'un siècle ne se soit pas encore écoulé depuis la disparition de l'ancien régime : la Révolution française

a jeté dans une nuit profonde tout ce qu'elle a détruit (1). Il est cependant nécessaire de montrer quel était, avant 1789, l'état de la propriété foncière en France, de faire voir en quels points il différait du régime adopté par le Code civil, afin de pouvoir comprendre la transformation, qui s'est accomplie pendant l'époque révolutionnaire. Il faut avoir mesuré la profondeur de l'abîme qui existe entre la propriété foncière du XVIII^e siècle et la propriété foncière du XIX^e pour comprendre qu'il n'a pu être franchi d'un seul bond, comme on le croit trop souvent. La nuit du 4 août 1789, ne fut que le premier pas, décisif, il est vrai, dans une voie qui compte de nombreuses étapes. Ces étapes, il faut les étudier une à une ; il faut suivre dans tous leurs détails ces transformations successives, qui furent l'œuvre de la Constituante, de l'Assemblée législative et de la Convention. Ce n'est qu'après de longs efforts que ces assemblées parvinrent à détruire entièrement l'ancien régime de la propriété foncière, pour lui substituer une organisation juridique nouvelle, si différente de l'ancienne, que l'un des grands historiens de la Révolution a pu dire, non pas toutefois sans quelque exagération : « Quels que soient les grands noms, liberté, égalité, fraternité, dont la Révolution se décore, elle est par essence une translation de propriété : en cela

1. Doniol : *La Révolution française et la féodalité*; — 2^e éd. Paris, Guillaumin, 1876, in-8^o.

consiste son support intime, sa forme permanente, son moteur premier et son sens historique » (1).

Notre travail comprendra trois parties bien distinctes. Nous montrerons d'abord qu'elle était, dans ses grandes lignes, la situation juridique de la propriété foncière en France, au moment où va éclater la Révolution; nous étudierons ensuite, dans toutes ses phases, la transformation juridique qu'elle subit dans le droit intermédiaire, en nous efforçant de préciser le rôle des trois grandes Assemblées qui se succédèrent au pouvoir législatif; enfin nous dirons quel régime nouveau, conséquence des lois de la Révolution, fut consacré par le législateur du Code civil.

1. Taine. — *Les origines de la France contemporaine. — La Révolution*, t. I, p. 386.

CHAPITRE PREMIER

LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE EN 1789

II. — Les caractères juridiques de la propriété foncière en 1789. — II. Le régime féodal et le fief. — III. Le régime féodal et la censive. — IV. Le régime féodal et les droits seigneuriaux; la dîme. — V. Les baux perpétuels : le bail à rente. — VI. Les tenures locales : bordelage, bail à domaine congéable, etc...

I

La propriété foncière en 1789. — Les caractères principaux de la propriété foncière, telle qu'elle fonctionne aujourd'hui, sont d'être libre, absolue et exclusive. Avant 1789, il en était tout autrement : d'une manière très générale, on peut dire que la propriété n'était pas libre. Tandis qu'aujourd'hui nous ne voyons plus aucune terre relevant d'une autre terre, aucun domaine « soumis » à un autre domaine et que nous concevons à peine l'existence d'un rapport juridique de cette nature, cette situation constituait autrefois le droit commun de la France. Certaines terres seules, dites « alleux » ou « franc-alleux », assez nombreuses dans le Midi, très rares dans le Nord, échappaient à cette règle générale, étaient libres comme notre propriété moderne, plus libres même, car elles étaient plus indépendantes

de l'Etat, dont la souveraineté était moins puissamment établie qu'aujourd'hui et supportaient des charges moins lourdes (1). Tous les autres biens-fonds étaient soumis à des droits féodaux ou censuels : il relevaient, non pas seulement de l'Etat, mais d'un seigneur qui s'était réservé sous le nom de domaine direct, une fraction de la propriété. Ces terres constituaient des fiefs ou des censives : elles n'étaient pas libres, et non seulement elles n'étaient pas libres, mais encore et contrairement au principe moderne, elles n'étaient pas présumées libres, du moins dans une grande partie de la France. L'immense majorité des coutumes admettait en effet la maxime : « Nulle terre sans seigneur. »

De là, il résultait que toute terre, située en pays coutumier (2), était de plein droit soumise aux droits féodaux ou censuels, alors même que nul titre ne pût être invoqué pour les réclamer. Il ne suffisait pas que le seigneur fût impuissant à établir son droit ; il était encore nécessaire que le propriétaire d'un alleu prouvât que sa terre ne lui avait été concédée ni en fief ni en censive. C'était le renversement de la maxime fondamentale du droit romain et du droit français moderne : *Actori incumbit probatio*.

1. En un point cependant, la propriété allodiale de l'ancien droit était inférieure à notre propriété moderne : elle ne donnait pas le droit de chasse, à moins que le propriétaire ne fût gentilhomme.

2. Quelques coutumes cependant, par exemple celle du Nivernais et celle de Troyes, admettaient la règle des pays de droit écrit : « Nul seigneur sans titre. »

Donc, en principe, la propriété n'était pas libre : toute terre, à l'exception des alleux, était dépendante, « relevait » d'une autre terre. Ce n'est pas la seule différence qui sépare le droit moderne de l'ancien droit. Non seulement, en effet, le Code civil ne reconnaît plus cette dépendance des terres les unes vis-à-vis des autres, cette hiérarchie foncière qui s'élevait de la censive au domaine de la couronne, en passant par une série de fiefs superposés ; mais il n'admet même pas que la propriété puisse se fractionner en des attributs divers. La propriété est absolue et exclusive en principe ; le droit du propriétaire écarte tout autre droit qui porterait atteinte au sien.

La loi n'admet plus que la propriété puisse être démembrée, en dehors des hypothèses et des formes spécialement prévues par elle, et elle ne reconnaît que trois sortes de droits réels : les servitudes prédiales, les servitudes personnelles et l'hypothèque. Ces droits, qui correspondent à des besoins réels, sont les seuls que nous connaissions aujourd'hui, les seuls qui soient sanctionnés par la loi, comme portant atteinte au caractère absolu de la propriété. Encore faut-il remarquer que les servitudes prédiales constituent seules de véritables démembrements de la propriété, en ce sens qu'elles seules sont perpétuelles : l'usufruit et l'hypothèque sont au contraire essentiellement temporaires. Enfin les servitudes prédiales elles-mêmes n'ont jamais pour effet

d'obliger celui qui les subit à une prestation quelconque, mais seulement à ne pas user de tout son droit : « in omittendo, non in faciendo consistunt. » Elles sont établies uniquement pour faciliter l'agriculture, dans un intérêt purement économique et n'impliquent aucune idée de supériorité du fonds dominant sur le fonds servant. Le législateur du Code civil, qui écrivait à une époque où les souvenirs de l'ancien régime étaient encore trop vivaces pour ne pas rendre les esprits soupçonneux, crut devoir le dire expressément dans l'article, 638 du Code civil. « La servitude n'établit aucune supériorité d'un héritage sur l'autre. » — Il nous semble aujourd'hui qu'il avait déjà rendu toute équivoque impossible en intitulant le titre IV du Livre II : « Des servitudes ou services fonciers. »

Si maintenant nous revenons en arrière et que nous considérons la propriété foncière avant 1789, nous trouvons une organisation toute différente. L'idée d'unité de la propriété n'existe pas : partout la propriété est divisée, décomposée en une foule de démembrements divers et, comme on l'a dit très justement, en quelque sorte « cisailée ». Partout nous trouvons un même bien-fonds appartenant à plusieurs propriétaires, non pas que ceux-ci vivent dans un état d'indivision, comme le feraient encore aujourd'hui les copropriétaires d'un même domaine et particulièrement des cohéritiers ; mais tous détiennent une fraction différente, un démembrement de la propriété.

C'est à peine, si dans toute l'étendue de l'ancienne France, on aurait pu trouver un seul propriétaire, au sens juridique du mot actuel : la propriété, à vrai dire, n'existe pas ou plutôt elle n'existe qu'en morceaux disjoints, disséminés entre plusieurs mains et qu'il faudrait réunir en un seul faisceau, pour reconstituer notre propriété moderne. La propriété, c'est le domaine utile, le domaine direct, la rente foncière, les droits seigneuriaux et tous les innombrables droits réels alors existants, droits aussi variés dans le fond que dans la forme, et portant presque autant de noms qu'il existe de coutumes.

A quelles causes était due cette organisation toute spéciale à l'ancienne France, ce « cisaillement » de la propriété foncière, que nous ne retrouvons plus aujourd'hui et qui n'existait pas davantage dans le droit romain. — C'est ce que nous allons maintenant rechercher, avant d'étudier la transformation, qui va se produire pendant la Révolution et qui resterait pour nous obscure en bien des points, si nous n'avions d'abord acquis une idée nette, une connaissance raisonnée de l'état de choses antérieur à 1789.

Les causes qui produisirent cette organisation juridique de la propriété foncière sont, comme elle, spéciales à l'ancien régime. Elles sont multiples et complexes ; mais les principales, celles qui eurent une influence décisive, sont incontestablement d'une part, le régime féodal ; d'autre part, l'importance

excessive de la propriété immobilière sur la propriété mobilière, la rareté des capitaux mobiliers et l'usage partout répandu des baux perpétuels.

II

Le régime féodal. — Nous n'avons pas le loisir de faire ici une étude complète de la féodalité, de remonter à ses origines, de suivre son histoire à travers les siècles, de constater l'importance primitive, puis l'affaiblissement progressif de son rôle politique. Nous voulons seulement montrer quelle était son essence, et ce qu'il en subsistait en France à la fin du ^{xviii}e siècle. Le régime féodal se résume alors tout entier dans une hiérarchie corrélatrice des personnes et des terres, avec subordination de la condition de la personne à la condition de la terre (1). La féodalité, institution militaire et politique s'était transformée en une institution purement civile : le fief et la censive ne constituaient plus que des contrats d'une nature spéciale.

Qu'est-ce que le fief? Dumoulin nous répond : « *Est benevola, libera et perpetua concessio rei immobilis vel æquipollentis, cum translatione utilis dominii, proprietate retenta, sub fidelitate et exhibitione servitorum.* » Cette définition, qui est restée classique parmi nos anciens

1. Chénou : *Les démembrements de la propriété foncière en France avant et après la Révolution.* (Thèse pour le doctorat, 1880.)

auteurs, n'échappe pas à toute critique. — Elle nous présente le fief comme résultant d'une concession perpétuelle, libre et gratuite. Or, la perpétuité de la concession ne fut jamais un élément essentiel du contrat de fief : à l'origine, même elle en était certainement exclue et les fiefs furent d'abord, comme les bénéfices, dont ils dérivent, essentiellement viagers. Plus tard on admit la succession des descendants, mais elle seule, comme nous le montre l'ancienne maxime : *Feudum non ascendit*. On finit même par regarder la concession comme faite *au vassal et à ses hoirs*, mais il n'est pas douteux que la concession du fief ait été à l'origine purement viagère. Quant à l'idée de gratuité, elle nous semble aussi fort contestable : la concession entraînait obligation à des services fort lourds autrefois, ensuite à des profits pécuniaires onéreux, et jamais la doctrine ne l'a considérée comme une donation, ni même comme une donation avec charges.

Ces réserves faites, la définition de Dumoulin fait ressortir parfaitement les caractères essentiels du contrat d'inféodation, qui sont : 1^o d'être une concession ; 2^o une concession faite à charge de services et de foi ; 3^o une concession entraînant cette remarquable division de la propriété en domaine direct et domaine utile, dont nous avons déjà parlé et dont il nous reste à dire quelques mots.

La théorie du domaine direct et du domaine utile n'apparaît qu'au xvi^e siècle : avant cette époque on

considérerait le droit du vassal comme un simple droit de jouissance, un simple usufruit. Au xvi^e siècle même, Cujas définit encore le droit du vassal : « Jus « prædio alieno in perpetuum utendi, fruendi » (1), et Dumoulin lui-même le considère comme une sorte de servitude (2). Mais cet auteur, désireux de généraliser sa théorie du domaine direct et du domaine utile, qu'il venait d'appliquer à l'emphytéose, sur la foi de quelques textes du droit romain mal interprétés (3), ne tarde pas à qualifier de domaine utile le droit du vassal et de domaine direct celui du seigneur. A partir de cette époque, il y a donc deux propriétaires ; mais peu à peu la propriété du vassal l'emporta sur celle du seigneur, le domaine utile, que l'on avait d'abord considéré comme une servitude, tendit à devenir la véritable propriété, tandis qu'en sens inverse le domaine direct n'était plus pour les auteurs du xviii^e siècle et notamment pour Pothier qu'une véritable servitude pesant sur la terre (4). Ce fut une expropriation lente et successive, qui se produisit à travers les siècles, du seigneur au profit du vassal et qui ne fut définitivement consommée que par la Révolution. Celle-ci, en supprimant tous les droits féodaux, c'est-à-dire en transformant le do-

1. Cujas, « De feudis, liv. I præm. »

2. Dumoulin : *Des Fiefs*, § 1, gl. 5, n° 1.

3. Dig., l. VI, t. III, fr. 1, § 1^{er}; — XLIII, 18, fr. 1, § 6. — Code, XI, 61, fr. 12 *in fine* ; liv. XI, t. 62, fr. 2.

4. Pothier, *Des Fiefs*, n° 8. — *De la Propriété*, c. 3.

maine utile en pleine propriété, nous montre l'exactitude de ces mots de M. Taine que nous citions en commençant cette étude : « La Révolution est par essence une translation de propriété. »

La concession du fief a lieu, nous dit Dumoulin, « *sub fidelitate et exhibitione servitiorum*. » Les deux grandes obligations du vassal sont en effet la fidélité et certains services. La foi ou l'ancienne *féauté* fut toujours l'obligation essentielle du vassal ; elle doit être promise avec certaines solennités à chaque mutation de vassal ou de seigneur par un acte juridique, qu'on appelle le *port de foi et d'hommage*. En outre, mais seulement en cas de mutation de vassal, il y avait lieu au *dénombrement* ; c'était une énumération et en quelque sorte une reconnaissance solennelle, faite par acte authentique, par le vassal de tous les domaines qu'il tenait de son seigneur et des droits qu'il reconnaissait à celui-ci. A l'origine le vassal, faute d'accomplir ces obligations, encourait toujours la *commise*, c'est-à-dire la reprise pure et simple du fief, que le seigneur réunissait à ses domaines, comme s'il n'en avait jamais aliéné le domaine utile ; c'est encore là une preuve certaine, que le domaine direct constituait, dans la pensée de nos anciens auteurs, la véritable propriété. D'ailleurs, cette sanction rigoureuse des obligations du vassal disparut, quand fut admise l'idée de patrimonialité des fiefs ; elle fut remplacée par la saisie féodale. Cette saisie qui opérait tantôt une véritable résolution des droits

du vassal, tantôt une simple privation de la détention (suivant qu'elle avait été entraînée par refus ou retard du port de foi et d'hommage, ou faute de dénombrement) était toujours essentiellement temporaire. La commise ou reprise définitive du fief n'existait plus que dans deux cas : 1^o la félonie ou manquement au devoir de fidélité (1); 2^o le désaveu : encore devait-il s'agir d'un désaveu en quelque sorte solennel, fait en justice par un majeur et sans aucune cause d'erreur.

Les services du fief, dont les principaux étaient autrefois les services *d'host*, de *fiance* et de *plaid* (2), et les *aides féodales*, ne consistent plus au xvi^e siècle et depuis longtemps déjà qu'en droits utiles ou profits de mutation et droit de retrait. Les profits de mutation étaient des redevances casuelles dues à chaque changement de vassal (3) : ils variaient suivant la nature de la mutation. C'étaient d'une part pour la vente ou les contrats qui lui étaient assimilés (4), deux droits aux choix du seigneur, le *retrait féodal* ou le *quint*; d'autre part, pour toutes les autres muta-

1. Les anciens auteurs assimilaient les cas de félonie aux cas d'« injure atroce » du droit romain.

2. Beaumanoir, ch. 76.

3. Exceptionnellement aucun droit n'était perçu : 1^o en cas de changement de vassal par succession ou donation du fief en ligne directe; 2^o lorsque par convention spéciale le fief ne devait que « la bouche et les mains, » c'est-à-dire n'obligeait le vassal qu'au devoir de fidélité.

4. On assimilait à la vente toutes les opérations juridiques ayant pour but la mutation du fonds contre une somme d'argent; par exemple : 1^o le bail à rente *rachetable*; 2^o la dation en payement; 3^o l'échange contre des valeurs mobilières.

tions, succession, donation, etc., le droit de *relief*.

Le *retrait féodal* était, nous dit Pothier, « la faculté pour le seigneur de réunir à son domaine le fief relevant de lui, lorsqu'il est vendu à un étranger ou aliéné à prix d'argent, en remboursant à l'acquéreur le prix et les loyaux coûts de son acquisition (1). » S'il n'usait pas de ce droit, le seigneur pouvait alors réclamer le profit de *quint*, c'est-à-dire exiger que l'acheteur lui payât le cinquième du prix de vente ou 20/100 : c'était un droit de mutation énorme. Le *relief* était beaucoup moins élevé : il consistait primitivement dans le revenu d'une année, et le seigneur avait le droit, pour s'en assurer le paiement, de reprendre le fief et de l'exploiter lui-même. Au XVIII^e siècle, le vassal paye seulement une somme estimative.

Tels étaient les droits féodaux; et quand nous aurons ajouté que le seigneur ne pouvait prendre, pour en obtenir le paiement, que la voie des actions civiles ordinaires, sans avoir recours à la commise ou à la *saisie* féodale, nous aurons une idée nette de ce qu'était avant la Révolution ce démembrement de la propriété foncière, appelé le « domaine direct féodal ». Par là même, nous connaissons cette autre fraction de la propriété, connue sous le nom de « domaine utile » et qui en était en quelque sorte la contrepartie. Il comprenait en effet tous les attributs de la propriété moderne, à l'exception de ceux que nous en

4. Pothier, *Des Fiefs*, n. 692.

avons distraits sous le nom de domaine direct. Le vassal-pouvait user du fief en toute liberté, l'aliéner, le transmettre à perpétuité, le bailler à rente ou à cens, même le sous-inféoder en tout ou en partie, à la seule condition de ne pas le *démembrer* : s'il voulait sous-inféoder une partie de son fief, il lui était interdit de créer un covassal pour le tout, de manière à ce que le seigneur pût toujours, s'il y avait lieu, exercer la commise ou la saisie féodale pour la totalité du fief. A plus forte raison, il n'aurait pas pu transformer son fief en alleu. Sous ces réserves et en se plaçant à la fin du xviii^e siècle, le domaine utile se rapprochait beaucoup plus, en doctrine comme en pratique, de notre propriété moderne que le « domaine direct » qui, cependant nous l'avons vu, avait été à l'origine la propriété véritable.

III

A côté du fief nous trouvons la *censive*, comme lui, institution d'origine essentiellement féodale, comme lui entraînant le fractionnement de la propriété en domaine direct et domaine utile. Dumoulin nous dit : « C'est la terre concédée avec translation du domaine utile et sous réserve du domaine direct, qui est reconnu au moyen d'une modique redevance annuelle et de droits seigneuriaux. » C'est là une situation tout à fait analogue à celle qui résulte de la concession d'un fief; et l'un de nos anciens

auteurs a même pu appeler la censive un *fief roturier* (1). Cependant elle en diffère en un point essentiel : le fief, c'est une concession faite à charge de services nobles ; la censive, c'est une concession faite à charge de services roturiers, de redevances purement matérielles. Tandis que le fief est toujours noble, que l'alleu est tantôt noble et tantôt roturier, la censive est toujours roturière ; et à l'époque même où les services nobles du fief ont disparu, où le domaine direct féodal ne consiste plus comme le domaine direct censuel qu'en profits pécuniaires, une différence essentielle subsiste toujours : le vassal seul porte la foi et l'hommage ; aucune cérémonie analogue n'existe pour le censitaire.

Des conséquences importantes résultent de cette distinction capitale : le vassal est un seigneur, tout au moins il a sur le fief à lui concédé une seigneurie utile ; il peut lui-même avoir des vassaux, il peut sous-inféoder son fief ; le censitaire au contraire est un « vilain » ; il est au dernier degré de l'échelle féodale, la censive étant en quelque sorte le dernier des fiefs. Non seulement il ne peut donner sa terre en fief, mais il ne pourrait même pas la bailler à cens, en faire une censive dont il se réserverait le domaine direct, car « cens sur cens n'a lieu. » En outre la terre concédée en fief donne, en principe, le droit de chasse : la terre concédée en censive ne le donne jamais (2).

1. Laurière, Glossaire du droit français, au mot : *Fief*.

2. Le droit de chasse était considéré dans l'ancien droit comme purement honorifique : primitivement il était même attaché à la

Sauf ces différences importantes d'ailleurs, le domaine direct du seigneur censier et le domaine utile du censitaire étaient tout à fait semblables au domaine direct du seigneur, au domaine utile du vassal : les noms seuls changeaient, les droits seigneuriaux étaient les mêmes. Comme pour le fief, deux droits différents existaient en cas de mutation, suivant qu'il s'agissait d'une vente et d'un contrat assimilé, ou de toute autre mutation : en cas de vente, le seigneur censier percevait un droit généralement connu sous le nom de *lods et ventes*, tout à fait analogue au *quint*, mais beaucoup moins élevé : il n'était dans la plupart des coutumes que d'un douzième du prix. — Au droit de relief, dû en cas de mutation par succession, donation, etc., correspondaient les *relevoisons* (1), profit identique, connu dans certains pays sous les noms d'*acapte*, *de marciage*, *de plait*, *mainmorte*, etc. Au contraire dans la plupart des coutumes il n'existait aucun droit analogue au retrait féodal (2); en cas de vente le seigneur censier ne pouvait exiger que les lods et ventes. Il n'existait non plus aucune sanction censuelle analogue à la commise ou la saisie féodale, pour ob-

qualité de gentilhomme et un roturier, fût-il propriétaire d'un fief, ne pouvait l'acquérir. Plus tard le principe se modifia : le droit de chasse fut considéré comme ne pouvant venir que d'une concession royale et cette concession ne fut faite qu'aux seigneurs, sans distinguer s'ils étaient nobles ou roturiers.

1. Garsonnet, *Histoire des contrats de Location perpétuelle*, p. 408.

2. Quelques coutumes, notamment celle du Nivernais admettaient un *retrait censuel*.

tenir le recouvrement de ces profits : le seigneur censier ne pouvait prendre que la voie des actions ordinaires (1). Les droits du seigneur censier étaient donc moins bien garantis que ceux du seigneur fiefieux et en outre ils étaient moins élevés ; il en résultait ceci : les charges qui pesaient sur le censitaire étaient moins lourdes que celles supportées par le vassal, celui-là avait entre les mains une fraction plus considérable de la propriété foncière, et quoique placé dans une situation inférieure au point de vue féodal, il était cependant en réalité « plus propriétaire » que le vassal. En effet, tandis qu'aujourd'hui on est propriétaire ou on ne l'est pas, dans l'ancien droit on pouvait être plus ou moins propriétaire.

IV

Nous avons dit, en commençant cette étude, que la féodalité s'était transformée dans les derniers siècles de l'ancien régime en une institution purement civile ; il faudrait se garder de croire cependant que la féodalité politique eût disparu du sol de la France, sans y laisser aucune trace. De nombreux vestiges au contraire en subsistaient encore, qui attestaient sa puissante vitalité, et à côté des droits féodaux et censuels, ou droits ordinaires, que nous venons d'étu-

1. Il existait bien une saisie censuelle, mais elle était purement conservatoire et n'entraînait jamais la réunion du domaine utile au domaine direct ; elle n'avait qu'un but : empêcher la jouissance du censitaire.

dier, nous trouvons même à la fin du xviii^e siècle des droits multiples généralement connus sous le nom de droits seigneuriaux, qui, nés à l'époque de la souveraineté des seigneurs, lui survécurent après sa disparition. Ces droits constituent, sous le nom de *seigneurie*, un ensemble de droits réels qui frappent non plus tel ou tel immeuble, mais tous les immeubles situés sur un territoire déterminé.

Ce sont en première ligne les droits de justice : la maxime « Toute justice émane du roy » signifiait simplement que les seigneurs devaient reconnaître le roi comme une juridiction supérieure et y permettre l'appel ; mais ils nommaient eux-mêmes les officiers chargés de rendre la justice dans l'étendue de la seigneurie, et ceux-ci la rendaient au nom du seigneur. Ces droits comprenaient la justice civile et criminelle ; ils étaient d'ailleurs plus ou moins étendus, suivant qu'il s'agissait de haute, moyenne ou basse justice. Ils constituaient pour le seigneur deux profits principaux, le produit des charges et celui des amendes prononcées par ses officiers ; et des profits accessoires attachés à la qualité de seigneur haut justicier : les droits de déshérence (1), la propriété des rivières non navigables ni flottables, le droit exclusif de colombier, etc.

A côté de ces droits, qui dérivent incontestablement de l'idée de souveraineté, nous en trouvons

1. Exceptionnellement les droits d'aubaine et de bâtardise étaient toujours réservés au roi comme droits régaliens.

d'autres dont l'origine est plus incertaine et qui avaient eu leur source tantôt dans cette ancienne autorité locale du seigneur suzerain, tantôt dans des travaux par lui accomplis dans l'intérêt de ses sujets. Tels étaient les *banalités*, dont les plus fréquentes étaient les banalités de four, de pressoir, de moulin, etc., et qui obligeaient tous les habitants de la seigneurie, même les nobles et les prêtres, à se servir du four, du pressoir ou du moulin de leur seigneur, à l'exclusion de tous autres. Tels étaient encore les péages existant en nombre si considérable sur les routes, chemins et rivières, qu'une commission établie en 1724 pour en examiner la légitimité pût en abolir douze cents (1). Sans doute il fut un temps où le seigneur en permettant aux vilains de venir moudre leurs grains à son moulin, en construisant un pont, avait, en rendant à tous un grand service, fait une avance de fonds, qu'il lui était légitimement permis de recouvrer au moyen de taxes. Mais depuis longtemps les capitaux engagés étaient rentrés dans ses caisses ; et ces monopoles exorbitants qu'il s'attribuait, ces redevances, perpétuelles et irrachetables, comme tous les droits féodaux, qu'il exigeait, avait pris un caractère particulièrement odieux. Ces profits étaient alors considérés comme de véritables impôts, que les seigneurs percevaient en vertu des droits autrefois usurpés sur la puissance royale

1. Renauldon, *Traité historique et pratique des droits seigneuriaux*.

en vertu d'une sorte de souveraineté locale, qui n'avait plus de raison d'être. Telles étaient encore les impositions perçues sur toutes les denrées et marchandises qu'on apporte à sa foire ou à son marché, la prohibition d'user d'autres poids et mesures que ceux fournis par le seigneur, le droit de *banvin* (1), qui est le privilège pour lui de vendre son vin, à l'exclusion de tout autre, pendant les trente ou quarante jours qui suivent la récolte, le monopole du grand colombier à pied, « d'où ses pigeons par milliers vont pâture en tout temps et sur toutes les terres, sans que personne puisse les tuer ni les prendre (2) » ; et une multitude d'autres droits variant avec chaque seigneurie, le plus souvent contestés (3) et dont les anciens auteurs nous font la longue énumération : ils s'élevaient à plus de cent (4).

Nous ne voulons plus parler que d'un seul, l'un des plus détestés : « les corvées ». Elles constituaient un véritable impôt, perçu par les seigneurs et ne laissaient aucun doute sur leur véritable origine, qui n'était le plus souvent qu'une usurpation sur le pouvoir public, puisque à côté des corvées seigneuriales existaient les corvées royales. Elles n'a-

1. Il existait notamment dans les coutumes de Tours, d'Angers, du Maine et de la Marche.

2. Taine, *op. cit.*, *L'ancien régime*, p. 22.

3. Lors de la rédaction des coutumes, il fut impossible de les consigner dans la plupart d'entre elles, notamment dans celle de Paris.

4. Voir notamment Renauldon, *Traité historique et pratique des droits seigneuriaux*.

vaient d'abord été limitées que par le bon plaisir du seigneur : c'était la corvée à volonté ; mais depuis longtemps, elles avaient été réduites à un certain nombre de journées par an, variant avec les coutumes. Les journées de travail étaient tantôt des journées d'hommes, tantôt des journées de bœufs avec leur charriot. Cette obligation à laquelle était soumis le paysan d'aller ainsi travailler gratuitement pour son seigneur, lui était d'autant plus odieuse, qu'elle constituait pour lui un dernier vestige du servage et ne frappait que les roturiers ; les nobles, ecclésiastiques, officiers de justice, avocats, médecins, notaires et banquiers en étaient exempts (1).

Enfin à côté des droits seigneuriaux ou plutôt au-dessus d'eux, nous trouvons un impôt particulier, dû par la production agricole en général, sous le nom de *dîme* à une sorte de seigneur universel qui était l'Église. Celle-ci avait fait commerce de sa dîme avec des laïques, tout comme le seigneur féodal de ses droits et on rencontrait au ^{xviii}^e siècle un grand nombre de dîmes perçues par des laïques, sous le nom de *dîmes inféodées*. La dîme se paye sur le produit brut avant tout autre droit ; elle n'en est pas d'ailleurs la dixième partie : elle varie entre le dixième et le vingtième du produit brut, se trouvant fixé le plus souvent au douzième ou au quatorzième.

1. Un arrêt du Parlement du 13 août 1735 exempte un notaire que son seigneur voulait forcer à venir pendant trois jours faire les actes qu'il avait à passer dans sa seigneurie.

C'était encore un impôt fort lourd et son produit total était évalué par les contemporains à une somme minimum de soixante millions. En outre « ce prélèvement des fruits du sol et des produits animaux avait le malheur d'être le plus en vue et aussi d'être le type des contributions proportionnelles au travail et au produit brut. C'était donc un des droits seigneuriaux les plus lourds et les plus détestés (1) ».

Tous ces droits si multiples et si variés, tous ces débris d'un régime politique disparu constituaient autant d'impôts, quelquefois même de pures vexations, qui venaient restreindre le droit du propriétaire foncier ou pour être plus exact, du détenteur de cette propriété spéciale à l'ancien régime, connue sous le nom de « domaine utile. » Sa situation était véritablement peu enviable, et M. de Tocqueville en a fait un tableau saisissant, que nous ne pouvons résister au désir de citer : « Imaginez-vous, je vous prie, le paysan français du ^{xviii}^e siècle, ou plutôt celui que vous connaissez, car c'est toujours le même ; sa condition a changé, mais non son humeur. Voyez-le si passionnément épris de la terre, qu'il consacre à l'acheter toutes ses épargnes et l'achète à tout prix. Pour l'acquérir, il lui faut d'abord payer un droit, non au Gouvernement, mais à d'autres propriétaires du voisinage, aussi étrangers que lui à l'administration des affaires publiques, presque aussi impuissants que

1. Doniol, *la Révolution française et la Féodalité*, p. 70.

lui. Il la possède enfin, il y enterre son cœur avec son grain. Ce petit coin du sol qu'il possède en propre dans ce vaste univers le remplit d'orgueil et d'indépendance. Surviennent pourtant les mêmes voisins qui l'arrachent à son champ et l'obligent à venir travailler ailleurs sans salaire. Veut-il défendre sa semence contre leur gibier, les mêmes l'en empêchent : les mêmes l'attendent au passage de la rivière pour lui demander un droit de péage. Il les retrouve au marché, où ils lui vendent le droit de vendre ses propres denrées. Et quand, rentré au logis, il veut employer à son usage le reste de son blé, de ce blé qui a crû sous ses yeux et par ses mains, il ne peut le faire qu'après l'avoir envoyé moudre dans le moulin et cuire dans le four de ces mêmes hommes. C'est à leur faire des rentes que passe une partie du revenu de son petit domaine, et ces rentes sont imprescriptibles et irrachetables.

Quoi qu'il fasse, il rencontre partout sur son chemin ces voisins incommodes, pour troubler son plaisir, gêner son travail, manger ses produits, et quand il a fini avec ceux-ci, d'autres, vêtus de noir, se présentent qui lui prennent le plus clair de sa récolte. Figurez-vous la condition, les besoins, le caractère, les passions de cet homme, et calculez, si vous le pouvez, les trésors de haine et d'envie qui se sont amassés dans son cœur (1). »

1. De Tocqueville, *L'ancien régime et la Révolution*, p. 45.

Ce tableau est bien sombre ; il paraîtra peut-être trop chargé en couleurs ; il ne l'est pas assez. L'auteur en effet n'a visé dans cette description que les droits féodaux : combien de droits purement civils venaient en outre, dans l'immense majorité des cas, aggraver la situation du propriétaire foncier ! Combien de fois le paysan n'était-il propriétaire qu'en vertu d'un contrat de bail à rente ou d'un contrat de location perpétuelle qui lui imposait de nouvelles charges, qui créait à côté de ces démembrements féodaux de la propriété d'autres démembrements purement civils !

C'est à l'étude de ceux-ci que nous arrivons maintenant.

V

Le régime féodal avait fait considérer la propriété foncière comme s'émiettant en une multitude de droits distincts ; d'autre part il avait attribué une personnalité à la terre et avait fait admettre qu'elle pût devenir créancière ou débitrice, exigeant ou payant ses droits par l'intermédiaire du possesseur. Le droit ancien appliqua cette théorie aux matières purement civiles, admit et développa encore le « cisaillement de la propriété », et créa à côté des nombreux droits réels féodaux d'autres droits réels civils non moins nombreux que les premiers.

En effet, la vente et le louage, pour des raisons

que nous indiquerons bientôt, étaient très rarement usités dans notre ancienne France. Les détenteurs du sol possédaient en vertu de contrats, intermédiaires entre la vente et le louage, se rapprochant tantôt de la première et tantôt du second, très divers suivant les coutumes, et caractérisés par l'expression générique de « *bail* ». Ils étaient généralement faits pour une très longue période et souvent leur durée était indéfinie : on les appelait « baux perpétuels » ou « baux à longues années ». D'ailleurs autant l'application de ce contrat était universelle, autant ses formes étaient diverses : suivant les coutumes et même dans les pays de droit écrit, suivant les usages locaux, le même bail, le droit qu'il confère et les charges qu'il impose étaient désignés sous des noms différents. Le « *champart* », que l'on retrouve dans presque toutes les provinces de l'ancienne France, s'appelait « *agriar* » dans la Marche, *terrage* à Montargis, *carpot* dans le Bourbonnais, *tasque* en Provence, etc. En sens inverse, des contrats différents portaient quelquefois le même nom. Il s'en rencontre d'autres, dont le caractère juridique était sujet à controverse, par exemple l'emphytéose qui était pour quelques jurisconsultes un contrat distinct et pour les autres se confondait avec le bail à rente ou à cens. Enfin le même contrat n'était pas soumis aux mêmes règles dans les différents pays où il existait : la *location perpétuelle* transférait la propriété en Provence et ne la transférait pas

en Languedoc ; le *bail à comptent* la déplaçait à la Rochelle et ne la déplaçait pas dans l'Anjou (1).

On voit par là qu'une théorie générale des baux perpétuels et à long terme serait impossible à faire : elle n'existait pas dans l'ancien droit. Il serait nécessaire pour arriver à quelque précision en cette matière de faire l'énumération des innombrables formes que revêtaient ces contrats dans l'ancien droit et d'étudier dans tous ses détails la nature et les effets de chacune d'elles. Le cadre restreint de ce travail ne nous permet pas de le faire. Cependant, d'une manière générale, on peut admettre une division fondamentale des baux en : 1^o baux perpétuels, comprenant tous ceux dont la durée est indéfinie ou supérieure à quatre-vingt-dix-neuf ans ; 2^o baux à longues années : ils sont faits pour moins de quatre-vingt-dix-neuf ans, mais pour plus de neuf ans (2) ; 3^o baux à loyer, inférieurs à neuf ans.

Ces derniers, rarement usités dans les cultures rurales, s'appliquaient communément aux maisons : en général, elles étaient louées pour une période de six ans. Ces baux constituaient un contrat, tout à fait semblable au louage romain : il ne créait à la charge du bailleur qu'une simple obligation personnelle, il n'engendrait qu'un droit de créance au profit des preneurs ; celui-ci pouvait être expulsé, sauf

1. Garsonnet, *Hist. des contr. de loc. perp.*, p. 388.

2. Les textes romains appellent *longum tempus* une durée de dix ans.

certaines restrictions (1), par tout acquéreur de l'immeuble, sous la seule obligation de lui laisser achever l'année courante. En d'autres termes, le possesseur en vertu d'un bail à loyer, n'avait aucun droit réel dans le fonds : il n'avait qu'un simple droit de jouissance. C'était le système romain ; c'est encore aujourd'hui celui du Code civil (2).

Il en était tout autrement des baux perpétuels et à longues années : sous l'influence des théories féodales et du « cisaillement » universel de la propriété foncière, nos anciens auteurs voyaient là un nouveau démembrement de la propriété. Ils regardaient ces contrats comme créant un véritable droit réel ; mais quelle était la nature de ce droit ? — Ici nous trouvons deux grandes doctrines en présence (3) : dans l'une — et c'est celle que nous expose Pothier — « tout bail fait au-dessus de neuf ans, c'est-à-dire perpétuel ou à long terme est présumé bail à rente » ; dans l'autre, tout bail fait au-dessus de neuf ans est assimilé à l'emphytéose. De là un certain nombre de différences, que nous retrouverons bientôt avec la théorie du bail à rente et celle de l'em-

1. Il existait des exceptions : 1^o pour l'acquéreur à titre gratuit ; 2^o pour l'acheteur à réméré, jusqu'à l'expiration du délai stipulé pour l'exercice de la faculté de rachat, etc.

2. Voy. les articles 1743 et suiv.

3. Une troisième doctrine, longtemps soutenue, ne voulait voir dans les baux perpétuels et à longue durée qu'un simple bail à loyer, semblable au louage romain et n'engendrant qu'une obligation personnelle, sans droit réel, sans actions possessoires, sans déguerpissement, etc... Elle ne prévalut jamais ; ses derniers défenseurs furent Laurière et Merlin.

phytéose ; la principale était celle-ci : pour les uns, le bail perpétuel ou à long terme opérait un véritable transport de propriété au profit du preneur, sous la seule réserve d'un droit réel retenu dans l'immeuble par le bailleur ; pour les autres, il engendrait un démembrement de la propriété en domaine direct et domaine utile entre le bailleur et le preneur.

D'ailleurs c'était là une discussion exclusivement théorique et les effets pratiques des baux perpétuels ou à long terme n'étaient mis en doute par qui que ce soit : que le preneur eût acquis la propriété ou qu'il n'eût qu'un droit de jouissance, tous lui reconnaissaient les actions possessoires, le droit d'aliéner sa tenure, de l'hypothéquer, d'y constituer des servitudes pendant la durée de sa jouissance, enfin de se soustraire à ses obligations en déguerpissant ; en outre ce droit quel qu'il fût, était un droit immobilier qui constituait un propre et pouvait donner lieu à l'exercice du retrait lignager (1).

On comprend que ces deux doctrines se soient rencontrées, bien qu'issues de principes aussi opposés, lorsqu'on réfléchit à la nature du droit de propriété et du droit de jouissance dans l'ancien droit. Le premier, démembré de mille manières, était bien inférieur à notre propriété moderne ; le second, perpétuel et cessible, était bien supérieur à notre usufruit, si bien que tous deux se confondaient pres-

1. Voy. la Cout. de Paris, art. 149.

que en un droit unique. La question de savoir quelle était la nature du droit du preneur à bail ne présentait donc pas grand intérêt pratique dans l'ancien droit; mais par un phénomène singulier, elle en offrit un considérable, quand celui-ci eut cessé d'exister. Ce fut le jour où la Révolution voulut, non pas affranchir la propriété foncière, mais réunir en une seule main ses attributs jusqu'alors épars et dut choisir entre leurs divers détenteurs le véritable propriétaire. Ce jour-là, il devint très important de savoir si le preneur à bail avait acquis sur sa tenure un droit de propriété ou un simple droit de jouissance.

La question ainsi posée ne comporte pas de réponse absolue : les effets des baux perpétuels variaient, nous l'avons vu, presque avec chacune des anciennes coutumes de France. Cependant la plupart des auteurs, et à leur tête Pothier, regardaient le *bail à rente* comme le type des contrats de location perpétuelle et ils en appliquaient les règles à tous les baux perpétuels qui n'étaient pas régis par une coutume locale particulière et dont les parties avaient négligé de préciser les effets. Le « bail à rente », dès lors considéré comme un contrat type, acquit une grande importance; et il mérite une étude spéciale.

Le bail à rente. — On peut le définir « un contrat par lequel un propriétaire d'immeuble aliénait cet immeuble à une autre personne en y retenant un droit de rente annuelle, que l'acquéreur s'obligeait, pour lui et ses successeurs, à payer tant que dure-

rait leur possession (1) ». Ce contrat, malgré les apparences, se rapprochait beaucoup plus de la vente que du louage : en effet le bailleur ne cédait pas seulement un droit de jouissance, il aliénait la propriété même.

Mais en l'aliénant, il se réserve sur elle un droit de rente : ce n'est pas seulement un droit de créance, c'est un droit réel, enchaînant l'immeuble, qui est en quelque sorte personnifié et rendu débiteur de la rente. En réalité le bailleur n'a pas aliéné la propriété tout entière, il s'en est réservé une fraction, perpétuelle et irrachetable, comme la propriété elle-même : c'est *la rente foncière*. Elle constitue un véritable démembrement de la propriété ; elle ressemble à une servitude, mais elle en diffère sur un point essentiel. Car si l'obligation pèse directement sur l'immeuble, cependant et par la force même des choses, elle se complique d'un certain caractère personnel : le bailleur, n'étant pas en possession de l'immeuble ne peut percevoir lui-même, comme le ferait aujourd'hui un usufruitier, les fruits auxquels il a droit ; il doit forcément s'adresser au preneur et celui-ci doit prendre personnellement l'engagement d'acquitter la rente foncière. Il en résulte que celle-ci constituait un droit réel d'un caractère tout à fait anormal et que nous ne concevons plus aujourd'hui, une servitude se résolvant en une obligation *ad faciendum*.

.1 Pothier, *Traité du contr. de bail à rente*, n° 1.

Le bail à rente pouvait s'appliquer à tous immeubles : immeubles par nature, comme l'alleu, le fief ou la censive ; immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent, comme tous les autres droits fonciers, les péages, les corvées, les banalités et même, nous dit Pothier, « le privilège des perruquiers ». Il avait alors pour but de soustraire le bailleur à l'administration ou à l'exploitation de ces droits et de lui procurer, au moyen de la rente, un revenu fixe préférable au rendement incertain du droit lui-même. Quand au contraire le bail à rente s'appliquait à un immeuble par nature, il fallait distinguer, s'il s'agissait d'un alleu, d'une censive ou d'un fief : dans le premier cas, la pleine propriété était transférée au preneur, sous la seule déduction de la rente ; dans les deux autres, — et ils constituaient l'hypothèse la plus fréquente en pays coutumier, — le bailleur à rente ne pouvait aliéner ce qu'il n'avait pas : il ne transférait que le domaine utile, sous réserve de la rente. Le preneur, s'il s'agissait d'une censive, se trouvait donc forcément soumis à deux redevances : le cens, dû au seigneur en reconnaissance de son domaine direct, rente féodale et imprescriptible ; et la rente due au censitaire son bailleur, rente civile et prescriptible. Enfin quand le bail à rente s'appliquait à un fief, il fallait encore distinguer, s'il était fait avec ou sans démission de foi, c'est-à-dire si l'acquéreur prenait ou non la qualité de vassal au lieu et place du bailleur. En cette dernière qualité, il

devait porter la foi et l'hommage et payer les profits de relief, car il y avait mutation de vassal. En pareil cas, l'opération faite avec le bailleur était là encore purement civile et la rente était prescriptible. Si le bail au contraire avait lieu sans démission de foi, le vassal restait vassal, mais remplaçait sa terre par un droit de rente. Aussi pour que les relations de vassal à suzerain ne fussent pas modifiées, pour que la terre ainsi cédée restât soumise à l'autorité du seigneur, la rente, dans ce cas particulier, n'était pas seulement une rente civile, mais une rente féodale et imprescriptible, comme tout droit féodal. On appelait alors le bailleur à rente « seigneur de rente foncière » et l'opération qu'il avait faite était en effet un véritable jeu de fief.

Ce contrat, tout spécial à l'ancien droit et auquel nous ne trouvons rien d'analogue dans le droit romain ni dans le Code civil, était né et s'était développé sous l'influence de causes multiples et diverses. Compliqué dans ses effets comme dans sa nature, le contrat de bail à rente nous semble aujourd'hui entraîner avec lui de graves inconvénients sans présenter aucun avantage réel. Dans l'ancien droit, il en était tout autrement et ses avantages étaient nombreux : en premier lieu il permettait d'échapper aux droits de mutation si onéreux — lods et ventes, quint et retrait féodal — qui frappaient toute transmission de la propriété féodale — fief ou censive — faite au moyen d'une vente ou d'un

contrat analogue. Or le bail à rente n'avait pas été assimilé à la vente, car on n'y rencontrait pas la mutation d'un fonds contre une somme d'argent, mais seulement l'aliénation de la propriété sous réserve d'un droit foncier (1). En outre, et toujours par ce motif que la rente foncière est un immeuble, le bail à rente présentait l'avantage de ne pas dénaturer le patrimoine au point de vue successoral : la vente au contraire aurait enlevé à l'immeuble, transformé en valeurs mobilières, son caractère de « propre » et frustré les héritiers lignagers au profit des autres successeurs. — A ces raisons juridiques se joignaient d'autres motifs d'intérêt purement économique : un grand nombre de terres n'étaient pas défrichées, celles qui l'avaient été étaient souvent mal cultivées, les capitaux étaient rares dans la classe laborieuse. Un propriétaire aurait donc difficilement trouvé un acquéreur prêt à lui payer une somme d'argent élevée en échange d'une terre en friche ou en mauvais état, exigeant par elle-même de lourdes dépenses avant de donner un produit rémunérateur : il trouvait plus facilement un preneur à bail, qui devenait propriétaire, moyennant une redevance annuelle, qu'il prélevait sur les fruits de l'immeuble. Mais en outre lui-même avait tout avantage

1. Le bail à rente était exceptionnellement assimilé à la vente — et par suite les profits étaient dus — lorsqu'il était stipulé rachetable ; mais c'était une modalité fort rare et qui dénaturait complètement notre contrat. Son type est d'être perpétuel et irrachetable.

à disposer de son immeuble par un bail à rente : en effet qu'eût-il fait du prix de vente ? Il en eût été bien souvent fort embarrassé : on le comprendra aisément si l'on se rappelle que dans l'ancien droit le prêt à intérêt était prohibé et que par suite le placement des capitaux, dont on n'avait pas un besoin immédiat, devenait fort difficile. « La prohibition du prêt à intérêt, dit M. de Tocqueville, eut une grande influence sur la division des terres et sur leurs tenures. Elle multiplia à l'infini les rentes perpétuelles tant foncières que non foncières, ce qui a fort contribué d'une part à diviser le sol, de l'autre à surcharger la petite propriété d'une multitude de servitudes personnelles (1). » — A toutes ces causes d'ordre économique ou juridique, qui contribuaient au développement du contrat de bail à rente, ajoutons-en une dernière, non pas certainement la moins importante : ce contrat permettait de multiplier le nombre des propriétés foncières, car bailleur et preneur se disaient propriétaires et cette considération n'était pas sans valeur à une époque où la propriété foncière constituait l'unique richesse ou tout au moins était regardée comme l'unique source de toute richesse.

La *rente foncière*, telle qu'elle résulte de notre contrat, était un droit *sui generis*, à la fois réel et personnel. — Il est soumis au régime ordinaire des droits réels : il se transmet comme eux, est susceptible de possession, d'actions possessoires, s'acquiert

1. De Tocqueville, *l'Ancien Régime et la Révolution*, p. 345.

par prescription de trente ans et de dix ou vingt ans, est susceptible d'hypothèque ou d'usufruit. Mais en outre, et c'est ici son caractère spécial, le droit de rente foncière comporte tout un système d'actions, combinées pour obtenir le service des arrérages par l'intermédiaire du possesseur. Ces actions sont au nombre de trois : une action réelle, que nos anciens auteurs appellent généralement action hypothécaire spéciale, une action personnelle et une action mixte. Nous n'avons pas le loisir d'étudier en détail le fonctionnement de chacune d'elles (1) : nous dirons seulement leur but. La première ou action réelle était donnée contre tout détenteur de l'immeuble, fût-il de bonne foi, par le seul fait qu'il était en possession. L'action personnelle pouvait être dirigée contre tout individu qui avait possédé l'immeuble pour les arrérages échus pendant la durée de sa possession ; à l'exception cependant des acquéreurs à titre particulier, qui auraient ignoré l'existence de la rente. Enfin l'action mixte était donnée contre ces possesseurs, qui, à raison de leur titre d'acquisition, échappaient à l'action personnelle : elle avait pour but de les contraindre à consentir un nouveau titre de rente.

La rente foncière, étant un démembrement, une véritable fraction de la propriété, était de sa nature un droit perpétuel. Exceptionnellement, elle était

1. V. Pothier, *Du contrat de bail à rente*, nos 90 et suiv.

susceptible d'extinction dans quatre hypothèses ; elle disparaissait : 1^o par la destruction totale du fonds soumis à la rente ; si la moindre parcelle de l'immeuble subsistait, la rente restait due en totalité ; 2^o par la négligence du bailleur à rente, soit qu'il ait laissé accomplir la prescription (1), soit qu'il ait laissé faire une adjudication, sans faire l'opposition dite « à charge de rente » ; 3^o par le déguerpissement ; c'était une ressource suprême, offerte au possesseur pour échapper au paiement de la rente, comme à tout autre droit réel, en abandonnant l'immeuble grevé (2). Le déguerpissement comportait un abandon solennel du fonds (3), fait en justice et n'était autre chose qu'une résolution du contrat de bail à rente. Il était soumis à des conditions spéciales : le possesseur devait payer tous les arrérages

1. La rente foncière n'était susceptible de prescription, que lorsqu'elle était purement civile ; elle ne l'était donc pas, lorsqu'elle avait sa source dans un bail à rente de fief, fait sans démission de foi (Voy. *supra* p. 87). — Par la même raison, le cens, qui était une véritable rente foncière, soumis aux mêmes actions réelle, personnelle et mixte, était cependant imprescriptible en sa qualité de droit seigneurial.

2. Cependant cette faculté, qui semblait en contradiction avec le caractère personnel de l'obligation de rente foncière, fut longtemps contestée au preneur et à ses successeurs à titre universel et dut, pour être admise, être formellement reconnue par une ordonnance de Charles VII (1441).

3. Le déguerpissement différait du délaissement en matière hypothécaire, en ce que : 1^o il consiste dans l'abandon de la propriété, le délaissement n'est que l'abandon de la possession ; 2^o il se fait au propriétaire originaire, le délaissement se fait aux créanciers hypothécaires ; 3^o le bailleur reprend l'immeuble et en dispose comme il l'entend, les créanciers sont tenus de le faire vendre.

échus pendant sa possession et remettre l'immeuble dans l'état où l'avait livré le bailleur à rente, à moins cependant qu'il ne s'agît d'un acquéreur à titre particulier n'ayant pas eu connaissance de la rente. Ce tiers détenteur, s'il déguerpissait aussitôt que cessait sa bonne foi, pouvait le faire sans être tenu des arrérages ni d'aucune dégradation, même provenant de son fait ou de sa faute. — La faculté de déguerpir pouvait être retirée au preneur et à ses successeurs par une clause formelle, dite de « fournir et faire valoir » ou « engagement de payer la rente à perpétuité ». Le preneur était alors tenu d'une obligation personnelle, indépendamment de toute action réelle; il lui était interdit de déguerpir, et la perte même totale de l'immeuble ne pouvait le soustraire à l'obligation de payer la rente; 4^o par le rachat; la faculté de rachat était exceptionnelle, nous l'avons vu (1); elle dénaturait complètement le contrat de bail à rente, qui était alors regardé comme une vente faite avec terme pour le payement du prix et par suite soumis au retrait lignager et féodal, aux profits de quint et de lods et ventes. Elle devait être expressément stipulée entre les parties et cette clause était vue avec une telle défaveur par les auteurs qu'elle était considérée comme prescriptible: toute rente foncière, qui n'avait pas été rachetée pendant trente ans devenait donc irrachetable, le bail eût-il été fait avec faculté

1. V. *supra* p. 88 et la note.

de rachat. — Cependant il faut noter qu'une ordonnance rendue par Charles VII en 1441 avait déclaré rachetables toutes les rentes foncières établies sur les maisons de Paris et des faubourgs : elle avait pour but d'empêcher l'abandon d'un grand nombre de maisons par leurs propriétaires, qui les laissaient tomber en ruine pour échapper aux charges réelles qui les grevaient. Un siècle plus tard, un édit de Henri II (1553) étendit cette faculté à toutes les maisons de ville du royaume. Mais la jurisprudence tendit à limiter le plus possible les effets de ces ordonnances, qu'elle regardait comme contraires aux principes ; et la Coutume de Paris porte même que le rachat ne pourra être imposé pour la première rente, venant après le fief ou la censive (1). C'est une décision absolument contraire à l'édit de Henri II.

En résumé le contrat de bail à rente était une opération juridique, qui scindait la propriété foncière en deux fractions : l'une sous le nom de rente foncière restait entre les mains du bailleur ; l'autre, comprenant tous les attributs de la propriété, réserve faite de la rente, tombait dans le patrimoine du preneur. Celui-ci peut disposer de la chose, comme il l'entend, la donner à bail, l'hypothéquer, l'aliéner, etc. ; mais il n'est pas propriétaire absolu, et il est tenu, outre l'obligation de payer la rente, d'entretenir l'immeuble

1. Coutume de Paris, 2^e rédaction, art. 241.

en bon état, de faire les grosses réparations et même celles qui sont à la charge de l'usufruitier, enfin de restituer, s'il y a lieu, l'immeuble dans l'état où il l'a reçu. — Ce serait donc une erreur de considérer la rente foncière comme une charge pesant sur la propriété : elle était elle-même une propriété. La Convention nationale, en supprimant un certain nombre de ces rentes (1), opéra non pas un affranchissement, mais une translation de la propriété, et la Constituante elle-même, en permettant le rachat de toutes les rentes foncières, opéra — inconsciemment peut-être — une véritable expropriation pour cause d'utilité privée.

Le bail à rente était — nous l'avons vu — le type des nombreuses variétés de contrats, intermédiaires entre la vente et le louage, qui existaient dans l'ancien droit. Nous citerons seulement les deux principales : 1^o le *bail à cens*, dans les pays où il n'était pas seigneurial. C'est ce qui arrivait fréquemment dans les provinces du Nord et de l'Est de la France, où le bail à cens était un contrat purement foncier et sans aucun mélange de féodalité. A Metz, « cens » était synonyme de « rente » ; à Tournai, à Lille, à Douai, dans le Cambrésis et le Hainaut, on appelait « censier » un simple preneur à bail et « cense » un bien affermé quel qu'il fût (2). 2^o Le *cham-*

1. Celles qui avaient un caractère seigneurial, par exemple celles qui résultaient du bail à rente d'un fief sans démission de foi.

2. Garsonnet, *Hist. des locations perpétuelles*, p. 420.

part. C'était une variété du bail à rente, s'appliquant spécialement aux biens ruraux et dont la redevance pécuniaire était remplacée par une redevance en céréales ou produits agricoles (*campi pars*). Il était soumis à toute la théorie du bail à rente, à l'exception des points suivants : I, le champart, sauf convention contraire, était quérable, tandis que la redevance était portable ; II, le champart ne s'arrêrait pas, c'est-à-dire que le seigneur ne pouvait pas réclamer les redevances arriérées, tandis que les arrérages de la rente ne se prescrivaient que par trente ans ; III, le champart oblige à une culture plus soignée que la rente foncière, parce que le seigneur, ayant droit à un quantième du produit, a intérêt à la production d'une bonne récolte.

Ces deux variétés du « bail à rente » étaient comme lui beaucoup plus proches de la vente que du louage ; ces contrats ne donnaient pas seulement un droit de jouissance, mais transféraient la propriété, et le possesseur, en vertu de l'un d'eux, était réellement propriétaire.

VI

Examinons maintenant les diverses tenures locales, usitées dans l'ancienne France. Chaque province avait la sienne et quelquefois les siennes : aussi est-il impossible de les étudier une à une. Trois d'entre

elles attireront particulièrement notre attention, le *bordelage*, le *bail à domaine congéable* ou à *convenant* et l'*emphytéose* ; les deux premières à raison des caractères tout particuliers qu'elles présentaient dans l'ancien droit et qui, plusieurs fois, motivèrent de la part des assemblées de la Révolution, des lois spéciales ; la troisième, à raison des controverses intéressantes qu'elle soulevait dans le droit ancien et qu'elle soulève encore aujourd'hui dans le droit moderne.

Le bordelage. — La féodalité avait poussé dans le Nivernais des racines plus profondes que partout ailleurs : c'est presque la seule province de l'ancienne France où nous trouvions encore des serfs à la veille de la Révolution. Si la condition de l'homme était ici plus dure que dans les autres coutumes, celle de la terre était aussi inférieure. Les immeubles, terres ou maisons, à l'exception cependant des maisons de la ville de Nevers, y étaient soumis à une tenure toute spéciale connue sous le nom de *bourdelage* ou *bordelage* (1).

C'était une tenure perpétuelle, compliquée de certains éléments féodaux, qui la rapprochaient plus de la censive que du bail à rente (2). En premier lieu le bordelage n'opérait pas, comme le bail à rente, une translation de propriété, mais il la démembrait en

1. Le bordelage existait encore dans l'Auxerrois, le Bourbonnais et une partie du Berry.

2. Merlin, Répert, V^o *Bordelage*.

domaine direct et domaine utile ; en second lieu le bailleur était toujours un seigneur, ce qui entraînait à son profit des droits de mutation, des droits de retrait et de commise, et même des droits de main-morte. C'est ce que nous dit l'article 2 de la coutume du Nivernais « *Le bordelage emporte directe seigneurie, et à cause d'icelle seigneurie, tiers denier, retenue et retour es-cas échéans* ».

Les profits de mutation étaient énormes ; ils étaient « de la moitié de ce que le bordier (ou tenancier) reçoit en vendant, que l'on appelle tiers en montant, car les deniers que le vendeur reçoit et la part que le seigneur prend, tout cela assemblé, c'est le vrai prix de l'héritage, et le seigneur en prend le tiers » (2). Dans aucune coutume les profits de lods et ventes n'étaient aussi élevés. D'ailleurs le bailleur ou seigneur bordelier pouvait, s'il le préférait, au lieu de percevoir le tiers denier, exercer le *retrait*, c'est-à-dire garder le fonds en remboursant à l'acquéreur le prix et les loyaux coûts du contrat. En outre il était interdit au bordier de démembrement le fonds, de l'aliéner partiellement, comme aurait pu le faire même un censitaire, et cette prohibition était sanctionnée par la commise. Celle-ci était encore encourue par le défaut de paiement de la redevance pendant trois années consécutives et par toute dégradation de la tenure : le tenancier n'aurait pas même pu, sans s'ex-

2. Guy Coquille, Coutume du Nivernais, ch. vi art. 23.

poser à la commise, détruire les améliorations provenues de son fait. Enfin par un ancien reste du servage, qui subsista si longtemps en Nivernais, le seigneur bordelier avait encore un droit de main-morte : il pouvait reprendre le fonds par droit de déshérence, toute les fois que le bordier décédait, sans laisser un héritier commun avec lui.

La condition des terres tenues en bordelage était donc particulièrement dure : contre tous ces inconvénients, le tenancier n'avait qu'une seule ressource, le déguerpissement. Encore était-il soumis à toutes les conditions que nous avons étudiées avec le bail à rente (1) : obligations de payer les arrérages échus, de laisser la terre en bon état, etc..., qui en limitaient singulièrement l'application.

Le bail à domaine congéable — C'était un mode de tenure tout particulier, spécial à l'ancienne Bretagne (2) et qui ne ressemblait à aucun contrat de location perpétuelle en usage dans l'ancienne France. A quelles cause faut-il attribuer son origine ? — Peut-être à la nature du sol, à l'existence de landes incultes, dont le défrichement exigeait de longs travaux ; peut-être aux longs voyages maritimes des propriétaires bretons ; peut-être aussi aux immigrations considérables d'habitants de la Grande-Bretagne : ceux-ci chassés de leur pays par les invasions anglo-

1. Voy. supra p. 91 et 92.

2. A cette partie de la Bretagne qui a formé les départements actuels du Morbihan, du Finistère et des Côtes-du-Nord.

saxonnes des iv^e et v^e siècles se réfugièrent dans la presqu'île armoricaine où, grâce à la création du *bail à domaine congéable* (2), ils obtinrent des concessions de terre, sans être réduits à la condition de fermiers et sans être obligés cependant d'en payer le prix d'acquisition ; peut être enfin à ces trois causes réunies. Quoiqu'il en soit, le bail à domaine congéable était universellement pratiqué en Bretagne dès l'époque féodale et il était même présumé, à défaut de titre, par l'usage de Rohan ; l'usage de Tréguier voulait au contraire, qu'à défaut de titre, la terre fût présumée tenue en censive. Ces usages étaient les deux principales coutumes locales, qui réglaient les effets du bail à domaine congéable (3).

Cette tenure se distingue de toutes les autres en ce qu'elle ne comporte ni copropriété, ni division de la propriété en domaine direct et domaine utile. Voici en quoi elle consiste : 1^o le propriétaire fournit à un tiers, moyennant une redevance annuelle, la jouissance d'un fonds ; il en garde la propriété ; 2^o il aliène au profit du preneur la propriété de tous les édifices et superficies qui couvrent ou couvriront le fonds ; 3^o enfin il se réserve de congédier le preneur quand bon lui semblera, à la seule condition de lui

1. On l'appelait aussi *bail à convenant*.

2. Garsonnet, *Hist. des Cout. de location perpétuelle*, p. 397 et 398.

3. On cite encore les usages de Cornouailles, de Broërc, de Goëlle, etc.

rembourser la valeur des édifices et superficies et des améliorations qu'il aurait faites. — Ce contrat n'avait donc rien de commun avec les baux perpétuels que nous avons étudiés jusqu'ici: il était mi-partie vente, mi partie louage, et en outre il tenait de la censive, en ce que, sous l'influence de la féodalité, on avait fini par considérer la terre convenancière comme noble vis-à-vis des bailleurs; et ceux-ci regardés comme seigneurs, en avaient exercé les droits, en imposant aux preneurs des corvées, des banalités, et même des profits de vente.

Les droits du bailleur, que nos anciens auteurs appellent communément *foncier* ou *tréfoncier*, comprennent: 1^o la propriété entière du sol, considéré comme table rase, abstraction faite de tout ce qui le couvre, si ce n'est les bois de haute futaie; 2^o le droit à une redevance annuelle déterminée par le contrat et à des deniers d'entrée, qui représentent le prix des édifices et superficies aliénés; 3^o la faculté de congédier le preneur. — Ce droit de congément qui constitue l'un des caractères les plus originaux de notre tenure, était regardé comme inscriptible; il était cessible et la cession s'opérait par un contrat, connu sous le nom de *baillée de congément*. Enfin, pour qu'il fût impossible aux preneurs d'en gêner l'exercice, les usements leur interdisaient en général de construire aucun édifice nouveau sans l'autorisation du foncier. Faute par eux d'avoir obtenu cette autorisation, ils pouvaient être contraints

de démolir ou tout au moins le seigneur pouvait, par une simple protestation, se réserver le droit de congément, sans avoir à payer le prix des nouvelles constructions (1).

Les droits du preneur, généralement appelé *domanier*, comprennent : 1^o la jouissance du fonds ; 2^o la propriété des édifices et superficies, c'est-à-dire des bâtiments, des arbres fruitiers, des récoltes, de l'herbe des champs et même de la boue des fossés, etc. Les forêts de haute futaie étaient seules exceptées. Ces édifices et superficies étaient considérés comme meubles vis-à-vis du bailleur et il pouvait les saisir comme tels pour obtenir le paiement des arrérages de la rente ; mais ils étaient immeubles vis-à-vis des tiers, pouvaient être hypothéqués, donnaient lieu au retrait lignager, etc... — Enfin le domanier pouvait déguerpir, comme dans tout bail à rente : mais c'était là pour lui un droit désastreux, puisque s'il en usait, il perdait tout droit à obtenir du foncier la valeur des édifices et superficies.

Cette tenure, longtemps populaire en Bretagne, y était devenue odieuse à l'époque de la Révolution. Ce sentiment d'aversion fut déterminé par l'abus qui fut fait aux *xvii^e* et *xviii^e* siècles du droit de congément. Restée longtemps sans usage, cette faculté fut regardée à cette époque, par les seigneurs, que rui-

1. Lefort, *Hist. des Cont. de location perpétuelle*, p. 265 et suivantes.

naient la vie de la cour et un luxe immodéré, comme un moyen de se créer de nouvelles ressources. Ils usèrent du congément comme d'une menace, pour faire consentir aux douaniers le renouvellement de leurs baux à des prix excessifs. Les menaces de congément devinrent même si fréquentes qu'on chercha à les prévenir, au moyen d'un contrat accessoire, les *baillées d'assurances*, par lequel le foncier s'engageait à ne pas exercer le droit de congément pendant un certain temps, ordinairement six ou neuf ans (1).

L'emphytéose. — Le nom d'*emphytéose* se retrouve partout dans l'ancien droit, et l'on pourrait croire à première vue que ce contrat du Bas-Empire transporté dans la Gaule, s'était maintenu et développé dans l'ancienne France jusqu'à l'époque de la Révolution. En réalité il n'en est rien : le terme d'« emphytéose » est employé par nos anciens auteurs avec les significations les plus diverses et s'applique à une foule de contrats ; Dumoulin nous dit que ce terme est obscur « Verbum emphyteusis « est œquivocum » (2) et que l'emphytéose n'existe plus (3). D'autres auteurs assimilent complètement l'emphytéose à la censive et regardent comme synonymes les deux expressions de bail emphytéotique et de bail à cens. Et en effet le contrat connu dans

1. Garsonnet. *Hist. des Cout. de location perpétuelle*, p. 470.

2. Dumoulin, *Cout. de Paris*, titre des Censives, § 73, n° 20.

2. Dumoulin, *Cout. de Paris*, titre des Fiefs, § 82, n° 10.

l'ancien droit, sous le nom d'emphytéose, se rapprochait beaucoup plus de la censive que de l'ancienne emphytéose romaine.

Son premier effet, qui se produit sous l'influence du fractionnement général de la propriété et des théories de Dumoulin, est d'entraîner une division de la propriété en domaine direct et domaine utile. A Rome l'emphytéote n'eut jamais un droit de propriété ; il avait, il est vrai, plus qu'un droit de créance, son droit était un *jus in re*, mais il ne fut jamais considéré comme propriétaire et l'expression de *dominus* est toujours employée dans les textes pour désigner le bailleur (3).

Dans l'ancien droit, au contraire, nos vieux auteurs sont unanimes sur ce point : l'emphytéose démembre la propriété, le domaine utile passe à l'emphytéote, le domaine direct reste au bailleur. Il en résulte qu'un possesseur d'alleu peut seul consentir un bail emphytéotique et cela explique pourquoi l'emphytéose est plus commune au Midi qu'au Nord de la France (1). Un vassal aurait en effet modifié par là les liens qui l'unissent à son suzerain, ce qui lui est inter-

1. Un seul texte fait exception (la loi 12 au Cod. l. XI, t. 61) et c'est sur lui que s'est appuyé Dumoulin pour généraliser sa théorie du domaine direct et du domaine utile. Mais ce texte est lui-même en contradiction avec une loi du titre suivant (loi 2 au Cod. l. XI, t. 62) et il est probable qu'il vise un contrat analogue à l'emphytéose le *jus privatum salvo canone*, institution fort obscure, consistant peut être dans une aliénation des biens domaniaux par le fisc.

2. Garsonnet, *Hist. des Cont. de location perpétuelle*, p. 415.

dit par le contrat d'inféodation ; un censitaire, n'ayant que le domaine utile de sa terre, ne pouvait s'en réserver le domaine direct. Malgré cela, il y avait des possesseurs de fiefs ou de censives qui donnaient leurs tenures à emphytéose, c'est-à-dire qu'ils se réservaient ou qu'ils essayaient de se réserver un domaine direct privé. Ils ne pouvaient y parvenir et créaient sous le nom d'emphytéose une véritable censive : c'est là l'origine de la confusion que font tous les auteurs coutumiers entre le bail emphytéotique et le bail à cens.

En second lieu, l'emphytéote fut considéré dans l'ancien droit comme n'étant tenu que *propter rem*, et on lui appliqua la théorie du déguerpissement, qu'entraînaient alors tous les baux perpétuels. A Rome, au contraire, l'emphytéote ne put jamais se soustraire à l'obligation personnelle qui pesait sur lui, en déguerpissant.

Enfin à un troisième point de vue, l'ancien bail emphytéotique s'était éloigné de l'emphytéose romaine pour se rapprocher du bail à cens. A Rome l'emphytéote encourait de plein droit la commise dans trois cas : 1^o s'il aliénait son droit réel, sans faire au propriétaire une notification qui lui permît d'exercer son droit de prélation ; 2^o s'il restait trois ans sans payer la redevance ; 3^o s'il détériorait la tenure. Notre ancienne jurisprudence au contraire n'admettait pas que la commise pût avoir lieu de plein droit et voulait que la résolution du bail emphytéotique fût

prononcée par les tribunaux en vertu du principe que l'on ne peut se faire justice à soi-même. Même expressément stipulée, la commise de plein droit était tenue pour comminatoire et l'emphytéote pouvait toujours y échapper, tant qu'elle n'avait pas été prononcée en justice, en payant les redevances arriérées (1).

En résumé, le bail emphytéotique se rapprochait beaucoup du bail à cens ; tous deux entraînaient un démembrement de la propriété en domaine direct et domaine utile ; la redevance ou canon emphytéotique était, comme le cens, modique et imprescriptible ; l'emphytéote comme le censitaire payait des droits de mutation (2) ; enfin tous deux pouvaient déguerpir et sous les mêmes conditions. — Cependant une différence essentielle séparait ces deux modes de tenure : elle tient à ce que l'emphytéose n'admet aucun caractère seigneurial, et par suite ne peut se rencontrer que dans l'alleu ; la censive, au contraire, formait, nous l'avons vu, le dernier degré de l'échelle féodale et son possesseur était un seigneur (3). — Une autre différence, plus théorique que pratique, tenait à ce que l'emphytéote devait améliorer le tenure ou tout au moins

1. Merlin, Quest. de Voy commise emphytéotique. — Garsonnet *Hist. des cont. de locat. perp.*, p. 417.

2. Ces droits, qui à l'époque de Justinien ne pouvaient dépasser $\frac{1}{50}$ du prix de vente, avaient été élevés par nos anciennes coutumes à $\frac{1}{12}$ et même à $\frac{1}{5}$ pour quelques-unes. C'était un droit excessif.

3. Il ne faut pas oublier qu'il en était autrement dans les pays où « cens » était synonyme de « rente ». Voy. *supra*, p. 94.

l'entretenir en bon état ; le censitaire, au contraire, n'est tenu d'aucune obligation semblable : il est maître absolu de son domaine utile, il peut n'en pas user et même dégrader la tenure. Enfin la censive était une concession perpétuelle ; l'emphytéose pouvait être temporaire.

Nous avons ainsi terminé l'étude de ces trois grandes tenures rurales, particulièrement remarquables et que nous retrouverons dans le cours de ce travail.

Il nous est impossible de nous livrer au même examen pour chacune des innombrables tenures locales qui couvraient le sol de l'ancienne France : ce serait aussi long que fastidieux. Cependant nous devons passer en revue, au moins en les nommant et en indiquant, ne fût-ce que d'un mot, leur caractère les principales d'entre elles. Le seul ordre que nous puissions suivre dans ce rapide aperçu est l'ordre géographique.

— Dans une grande partie de l'ouest, c'est-à-dire dans tous les pays qui s'étendaient de l'embouchure de la Gironde à celle de la Loire (Aunis, Saintonge, Poitou, Maine, Anjou, Vendée et Bretagne nantaise), nous trouvons usité le *bail à complant*. Sa nature variait presque avec chacune des coutumes locales : en Saintonge et en Poitou, il transférait la propriété au preneur ; au contraire celui-ci n'acquerrait qu'un droit de jouissance dans les pays nantais de l'embouchure de la Loire ; enfin les jurisconsultes ne pou-

vaient se mettre d'accord sur les effets de cette tenure dans l'Anjou et la Vendée.

En marchant vers le nord, nous trouvons d'abord en Bretagne le *bail à domaine congéable* ou *bail à convenant*, que nous avons spécialement étudié; puis en Normandie le *bourgage*: c'était encore une tenure toute particulière au pays et dont nous ne retrouvons les traces nulle part ailleurs. Elle était intermédiaire entre l'alleu et le fief: la seule obligation du tenancier était de payer une redevance annuelle; mais il n'était soumis ni au relief, ni aux lods et ventes, ni au retrait féodal, ni à aucun droit seigneurial.

Au nord de la France, en Artois, dans les Flandres, en Hainaut, les coutumes consacrent une tenure, tout à fait analogue à la censive, entraînant comme elle démembrement de la propriété en domaine direct et domaine utile: c'est l'*échevinage* ou la *main ferme*.

Si nous regardons maintenant vers l'Est, nous retrouvons le même fractionnement des attributs de la propriété dans le *bail héréditaire* d'Alsace et dans l'*albergement* en Savoie et en Dauphiné. Mais par une singulière anomalie, qu'il importe de signaler, cet albergement, qui transfère au preneur le domaine utile en Savoie et en Dauphiné, ne lui transmet qu'un simple droit de jouissance dans le Bugey.

Dans tout le midi de la France se rencontre une grande tenure, qui y est universellement adoptée: la *locatairie perpétuelle*. Mais ici encore sa nature et ses

effets varient avec les pays : en Provence tous nos anciens auteurs regardent ce contrat comme transférant la propriété du preneur ; en Languedoc, au contraire, il ne lui confère qu'un droit d'usufruit.

Enfin dans les pays du centre, dans la Marche et le Limousin, on emploie la *métairie perpétuelle* ; mais il faut bien se garder de confondre cette tenure avec la précédente. Ici, en effet, le preneur n'acquiert ni propriété ni droit d'usufruit ; il n'a qu'un simple droit de jouissance, transmissible à ses héritiers en ligne directe.

On voit par ce rapide exposé combien était ardue la tâche du législateur qui entreprit de débrouiller ce chaos, de faire succéder l'unité législative à la confusion coutumière, et de rendre à la propriété foncière toute sa vigueur, en détruisant un émiettement qui l'énervait et la paralysait. Il ne s'agissait pas, nous l'avons déjà dit et nous ne saurions trop le répéter, d'affranchir la propriété ; c'eût été trop simple et il lui eût suffi pour mener son œuvre à bonne fin de voter l'article premier du décret des 5-12 juin 1791 : « Le territoire de la France, dans toute son étendue, est libre comme les personnes qui l'habitent. » — Non, la tâche était plus complexe et il ne suffisait pas pour l'accomplir d'abolir un certain nombre de servitudes. Les charges qui grevaient la propriété foncière n'étaient pas des servitudes : à l'exception de quelques-unes, toutes étaient des attributs, des fractions de cette propriété même, divisée, démembrée,

cisaillée de tant de façons. Elles dérivaien — du moins le plus grand nombre d'entre elles — de contrats librement consentis, qu'ils fussent féodaux ou civils; quelques-unes avaient été imposées par la force, mais elles constituaient certainement l'exception. Il fallait parmi tous ces détenteurs des fractions éparses de la propriété, distinguer le véritable propriétaire, le proclamer tel, lui restituer tous les éléments de cette propriété divisée, la lui donner entière et absolue avec le *jus utendi, fruendi, abutendi*; et lui permettre alors, dans sa pleine indépendance, de consacrer toutes ses forces à la production économique. La tâche était lourde et périlleuse : nous allons voir comment la Révolution française l'accomplira.

CHAPITRE II

L'ASSEMBLÉE CONSTITUANTE

La nuit du 4 août 1789 ; abolition des droits féodaux. — II. Décret des 11 août, — 3 nov. 1789. — III. Mémoire de Sieyès du 27 août 1789 ; critique du décret du 11 août. — IV. Rapports de Merlin (4 septembre 1789 et 8 févr. 1790) sur la distinction entre les droits maintenus et les droits supprimés. — V. Décret des 15-28 mars 1790 ; les résistances qu'il rencontre dans les populations rurales. — VI. Décret des 3-9 mai 1790 sur le rachat des droits féodaux ; critique de ses dispositions. — VII. Décret des 18-29 décembre 1790 sur le rachat des rentes foncières. — VIII. Décret des 7 juin, — 6 août, sur le bail à domaine congéable de Bretagne. — IX. Instruction des 15-19 juin 1791 ; esprit des lois de l'Assemblée constituante. Conclusion.

I

« Il y avait dans la structure de l'ancienne société, nous dit M. Taine, deux vices fondamentaux, qui appelaient deux réformes principales. En premier lieu, les privilégiés ayant cessé de rendre les services dont leurs avantages étaient le salaire, leur privilège n'était plus qu'une charge gratuite, mise sur une partie de la nation au profit de l'autre. Il fallait donc le supprimer. » A la fin du XVIII^e

1. Taine, *Les origines de la France contemporaine, la Révolution* t. I p. 179.

siècle les droits féodaux étaient, en effet, devenus odieux au peuple, ils soulevaient des plaintes unanimes dans les campagnes et dans les classes rurales. Le paysan, qui détenait la terre, la possédait de temps immémorial : elle lui avait été transmise de père en fils, en vertu de baux à cens ou à rente seigneuriale, et bien qu'il ne fût pas propriétaire en droit, en fait il se considérait comme tel. Il ne pouvait comprendre que sa propriété fût constamment et de tous les côtés restreinte ; il ne pouvait aliéner sa terre sans payer à son seigneur des droits de mutation ; il devait faire moudre son grain au moulin et cuire son pain au four de ce même seigneur ; enfin, il était soumis au payement d'une redevance annuelle et imprescriptible, dont il ne pouvait pas même se racheter. Il se plaignait avec amertume ; et dès que Louis XVI a résolu de réunir les états généraux, dès qu'il convoque les assemblées de paroisse (1) en les invitant « à lui faire parvenir leurs doléances et leurs réclamations », les plaintes éclatent hautes et violentes.

Les cahiers des paroisses sont unanimes ; ils réclament ardemment la suppression pure et simple de tous les droits féodaux ou seigneuriaux. Les cahiers des bailliages reproduisent, presque tous, ces vœux, mais en adoucissent la forme violente : rédigés dans les villes, par des personnes plus instruites et plus au courant des questions politiques

1. La première convocation est du 7 février 1789.

que les habitants des campagnes, ces cahiers mettent au premier rang les réformes financières et constitutionnelles. Il n'en est pas de même dans les classes rurales : pour elles, la suppression des droits féodaux est la question primordiale.

Malheureusement ni le roi ni ses ministres ne semblent entendre ces réclamations ou ne veulent en reconnaître la légitimité. Necker, qui avait eu cependant l'initiative de donner une plus grande place au Tiers-Etat, disait à la fin de 1788, dans le rapport qu'il adressait au roi pour lui proposer le doublement des membres de cet ordre : « Il n'entrera jamais dans l'esprit du tiers état de chercher à diminuer *les prérogatives seigneuriales ou honorifiques*, qui distinguent les deux premiers ordres dans leurs propriétés ou dans leurs personnes (1). »

Quelques mois plus tard, le roi, à la séance solennelle des Etats Généraux du 23 juin 1789 s'efforçait de mettre hors d'atteinte les propriétés féodales : « Toutes les propriétés sans exception, disait-il dans sa déclaration, seront constamment respectées, et Sa Majesté comprend expressément, sous le nom de propriété, les dîmes, cens, rentes, droits et devoirs féodaux et seigneuriaux et généralement tous les droits et prérogatives utiles ou honorifiques attachés aux terres et aux fiefs, ou appartenant aux personnes » (2).

1, Laferrière, *Histoire du Droit français*, t. II, p. 114.

2. *Moniteur universel* du 20 au 24 juin — Déclaration des intentions du roi, § 12.

L'assemblée elle-même, soit qu'elle se fit réellement illusion, soit qu'elle voulût fermer les yeux sur les vœux ardents de ses commettants, n'avait pas encore mis à l'ordre du jour la question de l'abolition des droits féodaux, lorsque survint la prise de la Bastille. Peut-être d'ailleurs n'en avait-elle pas eu le temps : les événements s'étaient singulièrement précipités et la vérification des pouvoirs de ses membres, la question de la séparation des ordres, la lutte contre la cour avaient absorbé toute l'attention des États généraux.

Arthur Young, qui voyage depuis deux ans en France, s'étonne de l'obstination que mettent les seigneurs à vouloir maintenir leurs privilèges, et quelques jours avant le 4 août, il écrivait, au sortir d'un des salons qu'il fréquentait à Paris : « Les nobles, avec qui je converse, me dégoûtent par leur opiniâtreté à conserver leurs anciens droits, quelque onéreux qu'ils puissent être pour le peuple. » Il ajoutait : « Ah ! si j'étais un jour législateur de France, je ferais bien danser tous ces grands seigneurs (1) ! » Cette parole prophétique ne va pas tarder à se réaliser, et comme le législateur tarde trop à prendre le rôle que voudrait lui voir remplir Arthur Young, le peuple s'en charge.

Les paysans en effet avaient cru que leur condition précaire changerait aussitôt après la réunion

1. Doniol, *la Révolution française et la Féodalité*, p. 23.

de leurs députés à Versailles. Ils voient qu'il n'en est rien et ils s'en indignent; puis bientôt, à l'exemple du peuple de Paris, ils se décident à agir eux-mêmes. Pour eux, la Bastille, c'est le château voisin et, dès le lendemain du 14 juillet, sur tous les points de la France, ils courent sus aux châteaux, les assiègent ou les prennent d'assaut, se font livrer les charriers du seigneur et les brûlent pour être plus sûrs d'échapper désormais à ces droits féodaux qu'ils détestent. Quelquefois ils se contentent d'obtenir de leurs seigneurs, par des menaces trop souvent suivies d'effets, une renonciation formelle à leurs droits (1).

Pendant ce temps l'Assemblée prépare sa déclaration des droits de l'homme et examine longuement s'il ne serait pas utile de faire une déclaration des devoirs corrélatrice à celle des droits. Mais bientôt elle est forcée de s'arrêter dans cette discussion : de toutes parts des plaintes lui arrivent sur les désordres des campagnes et elle est obligée de constituer un comité pour aviser aux mesures à prendre. Dans la séance du 3 août, M. Salomon, au nom de ce comité, apprend à l'Assemblée qu'il résulte « des lettres de toutes les provinces que les propriétés, de quelque nature qu'elles soient, sont la proie du plus coupable brigandage; de tous les côtés, les châteaux sont brûlés, les couvents détruits, les fermes abandonnées

1. Taine, *op. cit.*, p. 94 et suiv.

au pillage. Les impôts, les redevances seigneuriales, tout est détruit; les lois sont sans force, les magistrats sans autorité, etc..... » Sa conclusion est toute autre que celle qu'on est en droit d'attendre; ce député ne supplie pas l'Assemblée de hâter l'examen de cette question brûlante des droits féodaux, la première de toutes pour les habitants des campagnes; il l'invite au contraire à continuer ses travaux ordinaires sans s'émouvoir et à déclarer que, « occupée sans relâche de tout ce qui concerne la Constitution et la régénération de l'État, l'Assemblée nationale ne peut, quelque pressants que soient les objets particuliers qui lui sont soumis, détourner les regards de celui auquel elle est fixée, et suspendre ses travaux dont toute l'importance exige la continuité (1). » Les députés approuvent cet avis, et dès le lendemain 4 août, ils reprennent la discussion de la déclaration des droits de l'homme. Admirable optimisme !

Cependant les nouvelles de province arrivent plus alarmantes encore que la veille et l'Assemblée décide qu'elle se réunira le soir pour aviser aux moyens d'arrêter le trouble et l'effervescence des campagnes. Quelques députés effrayés demandent des mesures de répression; M. Target propose à l'Assemblée d'affirmer dans une déclaration solennelle, qui serait envoyée et lue par le curé dans toutes les paroisses,

1. *Moniteur universel* du 1^{er} au 3 août 1789. — Séance du 3 août au soir.

« que les lois anciennes subsistent et doivent être exécutées, jusqu'à ce que l'autorité de la Nation les ait abrogées ou modifiées...; que toutes les redevances et prestations accoutumées doivent être payées comme par le passé, jusqu'à ce qu'il en ait été autrement ordonné par l'Assemblée...; que les lois établies pour la sûreté des personnes et celle de leurs propriétés doivent être universellement respectées (1). »

C'est alors que le vicomte de Noailles, qui a l'honneur d'avoir provoqué l'abdication volontaire de la féodalité, monte à la tribune. Il indique courageusement d'où vient le mal et montre le seul remède qu'on puisse y appliquer. Il demande à l'Assemblée nationale de dire « que toutes les charges publiques seront à l'avenir supportées également par tous; que tous les droits féodaux seront rachetables par les communautés en argent, ou échangés sur le prix d'une juste estimation, c'est-à-dire d'après les revenus d'une année commune, prise sur dix années de revenu; — que les corvées seigneuriales, les mainmortes et autres servitudes personnelles seront détruites sans rachat. »

Un autre député de la noblesse, le duc d'Aiguillon, monte immédiatement à la tribune et reprend pour son propre compte, mais avec plus de force encore, les propositions du vicomte de Noailles. — Précisant le caractère de ces insurrections qui ont éclaté de

1. *Moniteur universel* du 3 au 4 août 1789. — Séance du 4 août au soir.

tous les côtés en France, il s'écrie : « Ce ne sont point seulement des brigands, qui, à main armée veulent s'enrichir dans le sein des calamités : dans plusieurs provinces, le peuple tout entier forme une espèce de ligue pour détruire les châteaux, pour ravager les terres et surtout pour s'emparer des chartriers, où les titres des propriétés féodales sont en dépôt. Il cherche à secouer enfin un joug qui, depuis tant de siècles, pèse sur sa tête ; et il faut l'avouer, Messieurs, cette insurrection, quoique coupable (car toute agression violente l'est), peut trouver son excuse dans les vexations dont il est la victime. Les propriétaires des fiefs, des terres seigneuriales ne sont, il faut l'avouer, que bien rarement coupables des excès dont se plaignent leurs vassaux ; mais leurs gens d'affaires sont souvent sans pitié, et le malheureux cultivateur, soumis au reste barbare des lois féodales, qui subsiste encore en France, gémit de la contrainte dont il est victime. Ces droits, on ne peut le dissimuler, sont une propriété et toute propriété est sacrée ; mais ils sont onéreux aux peuples et tout le monde convient de la gêne continuelle qu'ils imposent. » Après avoir développé ces considérations, le duc d'Aiguillon conclut en proposant à l'Assemblée de prendre en considération l'arrêté suivant : « L'Assemblée nationale, considérant que les droits féodaux et seigneuriaux sont une espèce de tribut onéreux qui nuit à l'agriculture et désole les campagnes ; — Ne pouvant se dissimuler néanmoins que ces droits

sont une véritable propriété et que toute propriété est inviolable : — Arrête que ces droits seront à l'avenir remboursables à la volonté des redevables, ou denier 30 ou à tel autre denier qui, dans chaque province sera jugé plus équitable par l'Assemblée nationale; ordonne enfin que tous ces droits seront exactement perçus et maintenus, comme par le passé, jusqu'à leur parfait remboursement. » Ces deux motions furent accueillies par l'Assemblée nationale, nous dit le compte rendu officiel, avec un transport de joie inexprimable (1).

Un député de la basse Bretagne, Le Guen de Kérangal, insiste pour que l'Assemblée se hâte de prendre les résolutions qu'on lui propose : « Pour le bien de la paix, Messieurs, hâtez-vous de donner ces promesses à la France; un cri général se fait entendre; vous n'avez pas un moment à perdre; un jour de délai occasionne de nouveaux embrasements; la chute des empires est annoncée avec moins de fracas. Ne voulez-vous donner des lois qu'à la France dévastée? »

Alors « l'enthousiasme, nous dit le *Moniteur*, saisit toutes les âmes » et tous les représentants de la noblesse se pressent à la tribune pour y offrir le sacrifice de leurs privilèges et de leurs droits. Après les députés de la noblesse ceux du clergé : l'évêque de Nancy déclare qu'on n'a demandé le rachat des

2. *Moniteur universel* du 3 au 4 août 1789. — Séance du 4 août au soir.

droits seigneuriaux que pour les propriétaires, qu'il le réclame pour les biens ecclésiastiques. L'évêque de Chartres, rappelant que le droit de chasse est un fléau pour les campagnes, demande l'abolition de ce droit et en fait l'abandon pour lui-même. — A partir de ce moment, les propositions se succèdent sans interruption; un grand nombre de députés viennent faire l'abandon de leurs droits; plusieurs curés demandent qu'il leur soit permis de sacrifier leur casuel; les députés d'une ville ou d'une province se précipitent en masse au milieu de la salle et font une renonciation collective aux privilèges de leur ville ou de leur province; d'autres se répandent en doléances, sur ce que, liés par un mandat impératif, il leur soit impossible de joindre leurs sacrifices à ceux de toute l'Assemblée; mais ils promettent d'en référer à leurs commettants et se portent fort d'obtenir leur adhésion.

C'est ainsi que l'on vote coup sur coup, — et sans prendre le temps de rédiger les propositions adoptées — la faculté de rembourser les droits seigneuriaux, l'abolition des juridictions seigneuriales, la suppression du droit exclusif de la chasse, des colombers et des garennes, le rachat de toutes les dîmes de quelque espèce qu'elles soient, en même temps que l'on proclame d'importants principes politiques, tels que l'admission de tous les citoyens aux emplois civils et militaires, l'égalité des impôts, etc., etc... Enfin sur la proposition du duc de Liancourt, l'Assemblée or-

donne qu'une médaille sera frappée « pour éterniser la mémoire de ce jour (1) », qu'un *Te Deum* solennel sera chanté en présence du Roi et de tous les membres de l'Assemblée nationale; et elle proclame Louis XVI « le restaurateur de la liberté française ».

Telle fut cette mémorable séance de la nuit du 4 août 1789.

Elle souleva, parmi les contemporains, un enthousiasme sans bornes; il suffira, pour en donner une idée, de citer les réflexions suivantes que nous trouvons dans un journal de l'époque : « En une nuit, la face de la France a changé; l'ancien ordre de choses, que la force a maintenu malgré l'opposition de cent générations, a été renversé. En une nuit, l'arbre fameux de la féodalité, dont l'ombre couvrait toute la France, a été renversé... En une nuit, le triple pouvoir féodal, aristocratique, parlementaire a été anéanti... En une nuit, la France a été sauvée, régénérée... (2). » — Quelques mois plus tard, Merlin s'exprimait avec la même emphase, dans la première phrase du rapport, qu'il déposait sur le bureau de l'Assemblée constituante (8 février 1790) : « En renversant ce *chêne antique* dont les branches couvraient toute la surface de l'empire français, tandis que ses racines ignorées se perdaient dans les mœurs et le gouvernement des barbares... (3). » Sans doute

1. Expressions du procès-verbal de la séance. — Voy. *Mon. univ.* du 4 au 5 août 1789.

2. *Moniteur universel* du 3 au 4 août 1789.

3. *Archives parlementaires*, 1^{re} série, t. XI, p. 498.

ce chêne antique, pour continuer l'image du rapporteur, était jeté bas ; mais ce chêne, dix fois séculaire, paraissait encore plus grand maintenant qu'il était abattu. Pour la première fois, il était possible de compter ses innombrables rameaux : ils jonchaient le sol de leurs débris et causaient une gêne plus grande, que lorsque le tronc qui les portait était encore vivant. Il fallait maintenant les prendre un à un et les faire successivement disparaître. Ce fut la tâche des trois grandes assemblées de la Révolution.

II

Les motions des députés s'étaient succédé si nombreuses et avaient été votées avec une telle précipitation, qu'elles n'avaient pu être adoptées qu'en principe et sous réserve de rédaction : l'Assemblée se sépara à deux heures du matin, après la lecture d'un simple projet de décret. Il lui fallut ensuite six jours de délibérations souvent confuses, pour parvenir à l'adoption du décret, qui fut voté définitivement le 11 août 1789.

En voici la teneur (1) :

« Article premier. — L'Assemblée nationale détruit entièrement le régime féodal. Elle décrète que dans les droits et devoirs tant féodaux que censuels,

1. Nous ne reproduisons de ce décret — et nous ne reproduirons des lois nombreuses que nous aurons à citer, — que les textes relatifs à la propriété foncière.

ceux qui tiennent à la mainmorte réelle ou personnelle, et à la servitude personnelle et ceux qui les représentent sont abolis sans indemnité ; tous les autres sont déclarés rachetables et le prix et le mode du rachat seront fixés par l'Assemblée nationale. Ceux desdits droits, qui ne sont point supprimés par ce décret continueront néanmoins à être perçus jusqu'au remboursement.

« Art. 2. — Le droit exclusif des fuies et colombiers est aboli. Les pigeons seront enfermés aux époques fixées par les communautés ; durant ce temps, ils seront regardés comme gibier et chacun aura le droit de les tuer sur son terrain.

« Art. 3. — Le droit exclusif de la chasse et des garennes ouvertes est pareillement aboli et tout propriétaire a le droit de détruire et faire détruire, seulement sur ses possessions, toute espèce de gibier, sauf à se conformer aux lois de police qui pourront être faites, relativement à la sûreté publique.

« Art. 5. — Les dîmes de toute nature, et les redevances qui en tiennent lieu, sous quelque dénomination qu'elles soient connues et perçues... sont abolies, sauf à aviser au moyen de subvenir d'une autre manière à la dépense du culte divin, au soulagement des pauvres, etc... Et cependant jusqu'à ce qu'il y ait été pourvu et que les anciens possesseurs soient entrés en jouissance de leur remplacement, l'Assemblée nationale ordonne que lesdites dîmes continue-

ront d'être perçues suivant les lois et en la manière accoutumée.

« Quant aux autres dîmes (1), de quelque nature qu'elles soient, elles seront rachetables de la manière qui sera réglée par l'Assemblée; et jusqu'au règlement à faire à ce sujet, l'Assemblée nationale ordonne que la perception en sera aussi continuée.

« Art. 6. Toutes les rentes foncières perpétuelles, soit en nature, soit en argent, de quelque espèce qu'elles soient, quelle que soit leur origine, à quelques personnes qu'elles soient dues... seront rachetables; les champarts de toute espèce et, sous toutes dénominations, le seront pareillement au taux qui sera fixé par l'Assemblée. Défenses seront faites de plus à l'avenir créer aucune redevance non remboursable. »

Suivent treize articles, relatifs à la vénalité des offices, à l'égalité de tous les citoyens pour parvenir aux fonctions civiles, etc...

Ce décret provoqua des adresses innombrables de félicitations, envoyées à l'Assemblée nationale de tous les points de la France. Au contraire la cour s'opposait tant qu'elle le put à sa promulgation; l'Assemblée nationale constatant cette résistance, décida que son président « se retirerait par devers le roi, pour présenter à S. M. les arrêts des 4, 6, 7, 8 et 11 août, pour lesdits arrêtés être sanctionnés ». Trois jours

1. Ces autres dîmes désignent les dîmes inféodées.

après, le 18 septembre, il fut remis et lu à l'Assemblée nationale une longue lettre du roi, contenant des observations sur chacun des articles des décrets dont la sanction était réclamée : « J'invite l'Assemblée nationale, disait notamment Louis XVI, à réfléchir si l'extinction des cens et des droits de lods et ventes convient véritablement au bien de l'Etat?... »

Et dans une lettre qu'il adressait à l'archevêque d'Arles, il ajoutait : « Je ne consentirai jamais à dépouiller mon clergé, ma noblesse... Je ne donnerai point ma sanction à des décrets qui les dépouilleraient. »

L'Assemblée dut une seconde fois rendre un décret qui chargeait son président de supplier le roi d'ordonner incessamment la *promulgation* des arrêtés des 4 août et jours suivants. Louis XVI répondit (le 20 septembre) en annonçant à l'Assemblée qu'il allait en ordonner la *publication* dans tout son royaume ; c'est-à-dire les faire connaître, mais sans employer aucune des formes requises pour les faire exécuter immédiatement. L'Assemblée nationale n'aperçut pas le piège qui lui était tendu ; elle applaudit à la lecture de la lettre du roi dans sa séance du 21 septembre et ne reconnut son erreur qu'un mois après, le 20 octobre 1789. Aussitôt elle mande à sa barre le garde des sceaux pour lui demander compte du retard apporté à la publication et à la promulgation de ces décrets ; et le ministre se justifie en disant : « Il ne m'est pas connu que vous ayez jamais demandé au roi d'adresser vos arrêtés soit aux tribunaux, soit

aux municipalités. » — Enfin cet envoi fut ordonné par les lettres patentes du 3 novembre 1789 : c'est seulement de ce jour que date légalement l'anéantissement *du régime féodal* (1) !

III

Le roi d'ailleurs n'était pas seul à regretter les décrets des 4-11 août ; un membre du tiers état, qui certes n'était pas suspect d'attaches au parti de la cour ni de partialité envers les privilégiés, l'abbé Sieyès (2), protesta contre le décret dans un mémoire qui fut lu à l'Assemblée nationale dans la séance du 27 août 1789. Il s'élevait avec une grande force contre la suppression sans indemnité de certains droits féodaux : « La propriété est inattaquable et sacrée. La nation elle-même n'a pas le droit d'en dépouiller le citoyen sans indemnité ; car si le bien public autorise la nation à changer, pour le bien de tous, la nature d'une propriété, elle ne peut le faire qu'en indemnisant le possesseur légitime de cette propriété, de telle manière qu'en cessant de jouir de cette espèce de propriété, dont la nation commande le sacrifice, il en reçoive un prix qu'il puisse employer à

1. Voy. dans Merlin, — *Questions de droit : Féodalité*, § 1. — l'historique développé des résistances qu'opposa la Cour à la promulgation du décret du 11 août.

2. Sieyès a proposé le premier la réunion des trois ordres pour la vérification des pouvoirs, signé le serment du Jeu de paume, demandé que l'Assemblée résistât aux ordres du roi (24 juin), etc...

l'acquisition de propriétés qu'elle autorise. *Une conduite différente serait un brigandage.* » Or tous les droits, que l'on abolissait sans indemnité, étaient consacrés par les lois depuis le ^{xiii}^e siècle et avaient été légitimés par une aussi longue possession. En admettant même qu'ils eussent été usurpés, ils n'étaient plus entre les mains des usurpateurs ; depuis huit siècles qu'ils étaient dans le patrimoine des familles, ils avaient été l'objet de nombreuses transmissions successives et l'Assemblée en dépouillait des personnes qui les avaient achetés et payés à beaux deniers comptants ; souvent ils constituaient pour elles une part importante de leur patrimoine, sinon leur fortune tout entière. Enfin cette perte subie par les propriétaires, cette richesse, enlevée aux créanciers des droits, était transportée gratuitement aux débiteurs, pour lesquels elle constituait un bénéfice illégitime ; ils n'avaient en effet bien évidemment acquis la terre qu'ils détenaient que pour un prix inférieur à sa valeur intrinsèque : ils avaient acheté la propriété *moins* les redevances dues par la terre (1).

L'abbé Sieyès estime qu'en abolissant la dîme sans indemnité, on fait aux redevables un présent de soixante-dix millions de rentes. En effet depuis Charlemagne toutes les terres, incessamment vendues et revendues, ont toujours payé la dîme, qui est environ un septième du revenu net. Otez cette charge, vous ajoutez un septième au revenu du propriétaire,

1. Mémoire de l'abbé Sieyès lu à la séance du 27 août 1789. — Voy. les *Archives parlementaires*, 1^{re} série, t. VIII, p. 499.

par conséquent un septième à son capital. Vous lui donnez cent francs si sa terre en vaut sept cents, mille si elle en vaut sept mille, dix mille ou cent mille si elle en vaut soixante-dix mille ou sept cent mille. Un grand seigneur se vante d'y avoir gagné trente mille livres de rente, soit six cent mille francs de capital (1). Par ce cadeau gratuit et inattendu, cent vingt-trois millions de revenu, deux milliards et demi de capital sont partagés entre tous les propriétaires fonciers de France et d'une façon si ingénieuse que plus on est riche, plus on reçoit (2).

Ces raisons étaient très sérieuses et l'on ne peut trop regretter que l'Assemblée nationale n'ait pas tenu compte des exhortations que lui adressait le duc d'Aiguillon dans la séance de la nuit du 4 août. Parlant des droits féodaux cet orateur s'écriait : « Ces droits, *on ne peut se le dissimuler*, sont une propriété et toute propriété est sacrée ; mais ils sont onéreux aux peuples et tout le monde convient de la gêne continuelle qu'ils imposent... Cependant on ne peut demander la renonciation pure et simple aux droits féodaux. Ils sont la seule fortune de plusieurs particuliers ; et l'équité défend d'exiger l'abandon d'aucune propriété sans accorder une juste indemnité au propriétaire, qui cède l'agrément de sa convenance à l'avantage public (3). »

1. Voy. *Monit. univ.* du 10 au 14 août, séance du 10 août, discours de Sieyès.

2. Voy. Taine, *op. cit.*, p. 225.

3. *Mon. univ.* du 3 au 4 août 1789.

L'Assemblée nationale, en faisant cette distinction des droits féodaux en droits abolis et droits rachetables, avait méconnu ces principes ; bien plus elle se mettait en contradiction avec elle-même, car le dernier article de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen est ainsi conçu : « La propriété, étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et *sous la condition d'une juste et préalable indemnité.* »

En outre, l'Assemblée nationale en séparant en deux catégories les droits féodaux, en déclarant les uns abolis et les autres simplement rachetables, n'avait pas établi entre eux une barrière assez haute. Le principe qu'elle avait posé était très vague et dans la quantité innombrable des droits féodaux il était fort difficile, même à des yeux exercés, de distinguer ceux qui étaient supprimés de ceux qui étaient maintenus. C'était une faute grave ; elle entraîna deux conséquences également fâcheuses : en premier lieu elle allait obliger l'Assemblée nationale elle-même, pour rendre possible l'exécution des décrets des 11 août-3 novembre, à faire l'énumération de tous les droits féodaux en indiquant, au moyen de présomptions souvent contestables, ceux qui étaient supprimés et ceux qui devaient être rachetés. En second lieu, elle allait permettre à la Législative et à la Con-

1. Article 17, voté le 26 août 1789 sur la proposition de Duport. Voy. *Mon. univ.* du 26 au 28 août 1789.

vention d'augmenter peu à peu le nombre des droits supprimés en restreignant celui des droits maintenus : il suffirait à ces assemblées de déplacer la barrière mobile établie par l'Assemblée nationale, et de reculer la ligne de démarcation adoptée par elle entre nos deux classes de droits.

Enfin la Constituante avait commis une imprudence extrême en écrivant en tête du décret du 11 août : « L'Assemblée nationale détruit entièrement le régime féodal. » Quelles que soient les réserves ultérieures, la phrase décisive est prononcée. Les quarante mille municipalités, qui se font lire le texte, ne prêtent d'attention qu'au premier article, et le procureur de village, imbu des droits de l'homme, prouve aisément à ces assemblées de débiteurs, qu'elles ne doivent rien à leur créancier. Point d'exceptions ni de distinctions : plus de redevances annuelles, champart, agrier, percières, ni de redevances éventuelles, lods et ventes, quint et requint. Si l'assemblée les a maintenues, c'est par méprise, timidité, inconséquence. Et en effet à partir du 4 août 1789, les droits féodaux cessent d'être perçus. Des communautés entières viennent signifier au seigneur qu'on ne lui payera plus aucune redevance. D'autres, le sabre à la main, l'obligent à leur donner décharge. D'autres, pour plus de sûreté, envahissent son chartrai et jettent ses titres au feu ! Puis au-dessus des feux de joie qui dévorent les vieilles chartes, ils élèvent un arbre de liberté, portant cette inscription : « De

par le Roi et l'Assemblée nationale, quittance finale des rentes ! » A force de souhaiter une loi, qui supprimât toutes les redevances, on s'était figuré qu'elle était faite (1).

Pendant toute la fin de l'année 1789 les troubles sont permanents dans tout l'ouest de la France et la guerre aux châteaux s'est rallumée plus vive que jamais en Bretagne, en Limousin, dans le haut Languedoc, le Périgord, le Rouergue. En même temps qu'ils résistent les armes à la main, les redevables envoient leurs doléances à l'Assemblée nationale et de tous côtés les pétitions arrivent à Paris. Les paysans de l'Aveyron ne craignent pas d'écrire : « Vous avez cru anéantir la féodalité et vos lois ont fait tout le contraire... Ignorez-vous que ce que l'on appelait un seigneur n'était qu'un usurpateur impuni ? On ne pourra jamais se racheter. Et se racheter de ce qu'on ne doit pas ! se racheter de droits odieux (1) ! ». — Plus que jamais il était nécessaire d'intervenir : il fallait au plustôt préciser les effets du décret du 11 août, en expliquer les dispositions, en limiter la portée.

1. Taine, *op. cit.*, p. 201 et p. 369 et suiv.

2. Plaintes des censitaires du Rouergue et du Quercy. — Voy. Doniol, *op. cit.*, p. 97 à 105.

IV

Le décret du 11 août avait posé un principe, tracé un système ; mais il n'en avait indiqué que les grandes lignes. Les droits de colombier, de chasse et de pêche, la dîme, qui furent spécialement visés, ne constituaient que des détails. En réalité chacun des articles du décret ne formait guère que le titre de lois qui restaient encore à faire. Aussi dès le lendemain de l'adoption de la rédaction définitive, l'Assemblée nationale, sur la proposition de M. Chasset, qui constate que l'exécution des décisions prises dans la nuit du 4 août « demande à être préparée par beaucoup de recherches et par le rassemblement de beaucoup de connaissances, dispersées parmi les membres de l'Assemblée » (1), nomme un comité chargé d'assurer la suppression et de régler le mode du rachat des droits féodaux. C'était une lourde tâche. Elle fut heureusement facilitée par la présence dans le comité de deux jurisconsultes, depuis longtemps versés dans l'étude de toutes les questions féodales, Merlin, député des communes du baillage de Douai, et Tronchet, député des communes de la ville de Paris.

Le décret du 11 août avait posé en notre matière trois grands principes bien distincts : 1^o la destruction en-

1. *Mon. univ.* du 10 au 14 août 1789. — Séance du 12 août.

tière du régime féodal ; 2^o l'abolition de tous les droits tenant à la servitude personnelle et à la mainmorte même réelle ; 3^o la faculté de racheter tous les autres droits fonciers, féodaux ou purement fonciers. — Deux questions principales devaient donc attirer l'attention du comité féodal : 1^o la détermination des droits abolis sans indemnité et de ceux qui étaient simplement déclarés rachetables ; 2^o pour ceux-ci les conditions auxquelles devrait s'effectuer le rachat. — Le 4 septembre Merlin lit au comité des droits féodaux un premier rapport, dans lequel il ne dissimule pas les nombreuses difficultés que présente la solution de ces deux questions. « Quels sont, dit-il, les effets qui doivent résulter de cette destruction du régime féodal combinée ou plutôt mise en opposition avec la faculté de racheter les droits et devoirs féodaux, que l'Assemblée nationale a déclarés rachetables?..... De ce que le régime féodal est détruit, s'ensuit-il que nous devions regarder comme anéantis sans indemnité tous les droits qui ne dérivent ni de contrats d'inféodation, ni de contrats d'accensement et n'ont pour base qu'une usurpation en hardie, accréditée, légitimée enfin par la féodalité?... De ce que le régime féodal est détruit, s'ensuit-il qu'on ne doive plus avoir égard à la règle « Nulle terre sans seigneur », et faudra-t-il, lorsqu'on s'occupera des droits féodaux ou censuels qui sont déclarés rachetables, ne soumettre au rachat que les propriétaires des fonds, qui seront prouvés par titre ou par pos-

session suffisante être chargés de ces droits ?... »
Et quant aux conditions du rachat :

« Le prix des rachats sera-t-il le même dans tout le royaume ou suivra-t-on dans les fixations qui en seront faites les variations que peuvent offrir dans les provinces les différences qui se trouvent entre elles, par rapport à la quantité du numéraire qu'elles renferment ?... A quel denier se feront les rachats ? Comment et sur quel pied se réduiront en argent les droits qui se payent en grains, en volailles ou en autres denrées ?... Sur quel pied déterminera-t-on le capital des droits casuels, tels que le relief, la relevaison, le rachat, le marciage, le quint, les lods et ventes, etc.. (1) ? »

Dès lors, Merlin consacre toutes ses forces à la distinction des droits abolis et des droits rachetables suivant les principes posés par le décret du 11 août ; et il abandonne à Tronchet le soin d'étudier et de déterminer les conditions auxquelles s'effectuera le rachat des droits déclarés rachetables. Celui-ci dépose la semaine suivante un long rapport (2) où il expose les premiers résultats de son travail ; il conclut en disant qu' « il y a de grandes difficultés pour fixer le mode et le prix du rachat : mais elles ne sont pas insolubles. » — En effet il avait terminé le premier son travail et il déposait son rapport au comité des droits féodaux le 12 décembre 1789 : ce rapport

1. Archives parlementaires : *Etats généraux*, t. VIII, p. 574.

2. Archives parlementaires : *Etats généraux*, t. VIII, p. 619 à 636.

fixait avec précision les principes, le mode et le taux du rachat des droits féodaux et des droits fonciers perpétuels, qui seraient déclarés rachetables par l'Assemblée nationale. Il réservait expressément la question de savoir quels seraient ces droits.

De son côté Merlin s'était livré à de longues et laborieuses recherches, pour arriver à un classement rationnel des innombrables droits féodaux et opérer leur triage en droits supprimés et droits simplement rachetables. Ses efforts aboutirent et, le 8 février 1790, il donnait lecture à l'Assemblée nationale, au nom du comité féodal, d'un second rapport sur la suppression et le rachat des droits féodaux (1). Le principal objet du travail de Merlin avait été de rechercher ce qu'il fallait entendre par « droits qui tiennent à la servitude personnelle ou qui la représentent ». Il résout ainsi cette question embarrassante : « Après un examen très réfléchi, il nous a paru qu'on devait comprendre dans la liste de ces droits tous ceux qui ne dérivent ni de contrats d'inféodation ni de contrats d'accensement, qui ne sont dûs que par les personnes indépendamment de toute possession du fonds, et n'ont pour base qu'une usurpation enhardie par la féodalité, soutenue par la puissance seigneuriale, légitimée par la loi du plus fort. Que sont-ils en effet ces droits dont une concession du fonds n'a pas été le principe ? Des droits féodaux ? Non, car qui

1. Archives Parlementaires, *États généraux*, t. XI, p. 498 à 518.

dit droit féodal dit un droit établi par le contrat de fief. Des droits censuels? Non encore, car qui dit droit censuel dit un droit établi par le contrat de cens. Que sont-ils donc enfin? Des exactions-seigneuriales et rien de plus. »

Le savant rapporteur du comité féodal avait été contraint d'abandonner comme inapplicable la formule adoptée par le décret du 11 août; et sous prétexte de l'expliquer, il en donnait une autre. Il renonçait à la séparation des droits féodaux en deux grandes classes comprenant, l'une tous les droits féodaux représentatifs de la mainmorte ou de la servitude, l'autre tous les autres droits; et il proposait une nouvelle classification. Celle-ci reposait sur la distinction suivante : Tout droit qui ne peut pas être considéré comme le prix de la concession d'un fonds et qui doit être regardé comme pesant plutôt sur la personne que sur le fonds sera supprimé sans indemnité; au contraire, tout droit utile — les droits purement honorifiques étaient tous abolis — que l'on peut considérer comme le prix de la concession d'un fonds et qui doit être regardé comme pesant plutôt sur le fonds que sur la personne sera maintenu et déclaré rachetable.

C'était appliquer une ancienne distinction, depuis longtemps adoptée par nos anciens auteurs entre la féodalité dominante et la féodalité contractante : tout ce qui venait de la première était supprimé, tout ce qui venait de la seconde était maintenu. En effet

dans le premier cas, la féodalité était considérée comme n'ayant agi qu'en vertu de la loi du plus fort, et tous les droits ayant cette origine étaient par leur nature constitutifs ou représentatifs de la servitude personnelle : ils étaient abolis soit dans leur nature originaire, soit dans leur représentation, sans aucune réserve et sans indemnité. Dans le second cas, au contraire, la féodalité, selon nos anciens auteurs, avait contracté avec des hommes libres, leur avait fait des concessions de fonds, à titre de fief ou de censive, s'était créé des vassaux et des censitaires. Ces droits avaient été librement consentis, ils devaient être maintenus : ils n'étaient d'ailleurs autre chose que le prix de concession de la terre. Cependant parmi eux quelques-uns touchaient à la liberté de la personne ; et comme tels, ils étaient supprimés purement et simplement (1).

Ce criterium avait l'avantage d'offrir une grande précision et de supprimer toutes les difficultés qu'aurait entraînées la question de savoir si tel ou tel droit se rattachait ou non à la mainmorte ; mais il tournait plutôt qu'il n'appliquait la formule donnée par l'Assemblée nationale. Ces deux formules différaient non seulement par la forme, mais aussi par le fond, et ces deux cadres, qui devaient contenir tous les droits féodaux, ne s'appliquaient pas exactement l'un sur l'autre. En effet, d'une part, certains droits, con-

1. Laferrière, *op. cit.*, t. II, p. 93.

sidérés comme représentatifs de la mainmorte, avaient pu faire l'objet d'un contrat d'inféodation, être librement consentis par des vassaux, en échange d'une concession de terres : supprimés par le décret du 11 avril, ils subsistaient d'après la distinction de Merlin. D'autre part et en sens inverse, certains droits qui, d'après les principes généraux, ne se rattachaient ni à la mainmorte ni à la servitude personnelle avaient pu être usurpés par le seigneur et n'avoir jamais été le prix d'une concession de terres : maintenus, sauf rachat, par le décret du 11 août, ils étaient supprimés par la formule de Merlin.

D'ailleurs si ce criterium supprimait certaines difficultés, inhérentes à la distinction admise par le décret du 11 août, il en faisait naître d'autres non moins graves. Ce n'était pas chose facile en effet que de déterminer avec précision quels droits se rattachaient à une concession, quels droits au contraire n'avaient pour origine qu'une usurpation.

Sans doute, aucune difficulté ne se serait présentée si les titres de concession avaient toujours existé : il eût suffi d'en exiger la reproduction. Mais bien souvent certains droits nés d'une concession n'étaient plus perçus qu'en vertu d'une tradition immémoriale ; la coutume et la jurisprudence admettaient ce genre de preuves. Et sans parler des causes nombreuses de disparition, auxquelles avaient été exposés les titres de propriété dans le cours des siècles passés, combien d'entre eux venaient d'être anéantis dans les troubles,

qui avaient éclaté depuis le 14 juillet sur tous les points de la France ! Dans ces conditions, demander aux ci-devant seigneurs — pour employer une expression alors en usage — la production des titres primitifs de concession, c'eût été les exproprier sciemment, c'eût été supprimer en fait dans presque tous les cas une propriété que l'on déclarait maintenir en droit. L'Assemblée le comprit et ne le voulut pas.

Il était alors nécessaire, si l'on n'exigeait pas la production du titre de concession, d'établir des présomptions en vertu desquelles tel droit serait regardé comme ayant été usurpé, tel autre comme émanant d'une concession. Mais ici encore les difficultés étaient graves, car les mêmes droits pouvaient avoir été ici consentis dans des contrats, là usurpés par la violence. Il en était évidemment ainsi des banalités : « elles peuvent, nous dit Merlin (1), avoir deux causes très différentes. Elles peuvent avoir été établies par la force et n'être que les effets de la puissance seigneuriale ; mais elles peuvent aussi avoir été stipulées librement par des contrats faits pour l'avantage des communautés d'habitants. Dans le premier cas, nul doute que les banalités ne soient des servitudes personnelles, et qu'elles ne soient, par une conséquence nécessaire, abolies sans indemnité... Dans le second, *elles ne peuvent pas l'être* parce que les contrats légitimement faits entre les particuliers sont

1. Rapport du 8 février 1790, Voy. *Arch. parl.*, t. XI, p. 509.

sacrés pour les législateurs comme pour les juges ; et *elles ne le sont pas* car ces conventions ne ressemblent en rien à un acte d'asservissement : « Donnez-moi ceci, obligez-vous envers moi à cela, et je me soumets à ne pas moudre mon blé ailleurs qu'à votre moulin. » Il n'y a évidemment là qu'un de ces contrats qu'on appelle en droit *do* ou *facio ut facias*, et assurément ces contrats n'ont rien d'opposé à la liberté. — Maintenant il reste à savoir à quels droits on pourra reconnaître les banalités réelles et conventionnelles d'avec les autres. » La question se posait à peu près dans les mêmes termes pour les corvées.

Le rapport de Merlin était suivi d'un projet de décret en trente-sept articles. La discussion des articles commença le 24 février et se prolongea, plusieurs fois interrompue — par la division de la France en départements et en districts, le mémoire de Necker sur l'état des finances, la question du serment des députés, etc. — jusqu'au 15 mars 1790.

V

Le décret des 15-28 mars 1790 est la loi fondamentale votée par l'Assemblée constituante, en matière de droits féodaux : il se divise en trois titres et soixante-deux articles. Nous allons étudier tous ceux qui touchent à l'organisation juridique de la propriété foncière.

Le titre I est intitulé : *Des effets généraux de la destruction du régime féodal*. Il commence par abolir « toutes les distinctions honorifiques, supériorité et puissance, résultant du régime féodal » (art. 1) et par suite il supprime le port de foi et d'hommage, l'aveu et le dénombrement, auxquels étaient soumis les vassaux (art. 2 et 5). — « Toutes saisies féodales et censuelles et droits de commise sont abolis ; mais les propriétaires de droits féodaux et censuels non supprimés sans indemnité pourront exercer les actions, contraintes, exécutions, privilèges et préférences, qui, par le droit commun des différentes coutumes et statuts des lieux, appartiennent à tous premiers bailleurs de fonds » (art. 7). « Le retrait féodal, le retrait censuel, le droit de prélation féodale ou censuelle sont abolis » (art. 10). En d'autres termes, il ne subsiste plus du régime féodal que des redevances annuelles et des profits de mutation, sans que jamais en aucun cas leur paiement puisse être obtenu autrement que par les voies de droit commun. Ces droits ne sont plus considérés que comme de simples rentes ou charges foncières : ils cesseront d'être imprescriptibles et seront soumis à l'application des lois civiles ordinaires. « Tous les droits féodaux et censuels et autres droits qui sont rachetables seront jusqu'à leur rachat soumis pour le principal à la prescription que les différentes lois et coutumes du royaume ont établie relativement aux immeubles réels » (art. 8). Ainsi

désormais plus de fiefs et de censives, plus d'héritages nobles et roturiers; et pareillement dans la classe correspondante des personnes, plus de vassaux et de censitaires, plus de nobles et de roturiers : la propriété est une (2).

Le titre II traite « *Des droits seigneuriaux qui sont supprimés sans indemnité.* » Il comprend une énumération à peu près complète des innombrables droits seigneuriaux qui, suivant l'expression même du rapporteur, « ne dérivait ni de contrats d'inféodation, ni de contrats d'accensement et n'avaient pour base qu'une usurpation enhardie, accréditée, légitimée enfin par la féodalité. » Ces droits si divers, dont le nom et l'objet variaient presque avec chaque coutume, étaient divisés en deux grandes classes. Tous étaient présumés avoir été l'objet d'une usurpation ; mais pour les uns cette présomption était invincible et ne pouvait être combattue par aucune preuve contraire ; pour les autres, au contraire, il ne s'agissait là que d'une simple présomption pouvant être détruite par la preuve contraire. Ceux-ci devaient être maintenus et déclarés rachetables, si le ci-devant seigneur établissait qu'ils avaient été formellement stipulés et qu'ils avaient eu leur origine dans une concession de fonds.

PREMIÈRE CLASSE. — La présomption d'usurpation était invincible : 1° Pour tous les droits se ratta-

1. La Ferrière, *op. cit.*, t. II, p. 115.

chant à une ancienne idée de servage, les tailles, les corvées personnelles, etc...; 2° Pour tous ceux qu'entraînait la main morte personnelle, réelle ou mixte ; et cette disposition était applicable même en Bourbonnais et en Nivernais pour les tenures en bordelage (art. 1 et 7). Mais une restriction était nécessaire, car le bordelage n'était au fond qu'une censive compliquée de droits de main morte ; et si ceux-ci devaient être abolis, il eût été souverainement injuste de supprimer les droits censuels, qui avaient été stipulés en même temps par un même acte de concession. La suppression de tous ces droits en bloc, sans égard à leur nature, aurait entraîné cette conséquence singulière de dépouiller plus que tous autres les seigneurs qui avaient autrefois les droits les plus étendus. Cette restriction nécessaire se trouvait dans l'article 2 : « Néanmoins, tous les fonds ci-devant tenus en main morte réelle ou mixte continueront d'être assujettis aux autres charges, redevances, tailles ou corvées réelles dont ils étaient précédemment grevés. »

DEUXIÈME CLASSE. — Étaient présumés n'avoir eu pour origine qu'une usurpation et, comme tels, supprimés sans indemnité, *sous réserve de la preuve contraire*, une soixantaine de droits énumérés par le décret, et dont les plus importants étaient les banalités, péages et corvées. « Les droits de péage, dit l'article 13, passage, halage, pontonnage, barrage, chamage, et tous autres droits de ce genre ou qui

en seraient représentatifs, de quelque nature qu'ils soient et sous quelque dénomination qu'ils puissent être perçus, par terre ou par eau, soit en matière, soit en argent, sont supprimés sans indemnité », et l'article 15 ajoute : « Sont exceptés de la suppression prononcée par l'article 13, ceux des droits énoncés dans ledit article, qui ont été concédés pour dédommagement de frais de construction de canaux et autres travaux ou ouvrages d'art, construits sous cette condition. »

« Tous les droits de banalité de fours, moulins, pressoirs, boucheries, taureaux, verrats, forges et autres, ensemble les sujétions qui y sont accessoires, sont abolis et supprimés sans indemnité. Sont exceptées de la suppression et seront rachetables : 1^o les banalités qui seront prouvées avoir été établies par une convention souscrite par une communauté d'habitants et un particulier non seigneur ; 2^o les banalités qui seront prouvées avoir été établies par une convention souscrite par une communauté d'habitants et son seigneur, et par laquelle le seigneur aura fait à la communauté quelque avantage de plus que de s'obliger à tenir perpétuellement en état les moulins, fours et objets banaux ; 3^o celles qui seront prouvées avoir eu pour cause une concession faite par le seigneur, à la communauté des habitants, de droits d'usage dans ses bois ou dans ses prés ou de communes en propriété » (art. 22 et 24).

« Toutes les corvées, à la seule exception des

réelles, sont supprimées sans indemnité ; et ne seront réputées corvées réelles que celles qui seront prouvées être dues pour prix de la concession de la propriété d'un fonds ou d'un droit réel » (art. 27).

Quant à la preuve qui devait être faite par les intéressés, l'Assemblée nationale n'exigeait pas que le titre primitif fût reproduit. Elle se contentait de deux reconnaissances conformes, énonciatives d'une plus ancienne, non contredites par des reconnaissances antérieures, et soutenues par une possession non interrompue de quarante ans (art. 29).

Le titre III traite « *Des droits seigneuriaux rachetables.* » Article 1^{er} : « Seront simplement rachetables et continueront d'être payés jusqu'au rachat effectué, tous les droits et devoirs féodaux ou censuels utiles qui sont le prix et la condition d'une concession primitive du fonds. » Tel est le principe ; mais pour le préciser davantage et afin qu'aucune confusion ne soit possible, le décret croit devoir faire l'énonciation des droits maintenus : « Sont présumés tels : 1^o toutes les redevances seigneuriales annuelles en argent, grains, volailles, denrées ou fruits de la terre, servis sous la dénomination de cens, censives, sur-cens, champart, tasque, terrage, dîmes inféodées..... ou sous toute autre dénomination quelconque, *qui ne se payent et ne sont dues que par le propriétaire ou possesseur d'un fonds, tant qu'il est propriétaire ou possesseur et à raison de la durée de sa possession* ; 2^o tous les droits casuels, qui sous le nom

de quint, requint, treizième, lods et ventes, reliefs, relevoison..... et autres dénominations quelconques sont dûs à cause des mutations survenues dans la propriété ou la possession d'un fonds par le vendeur, l'acheteur, les donataires, les héritiers et tous autres ayants cause du précédent propriétaire ou possesseur ; 3^o les droits d'acapte, arrière-acapte et autres semblables dus tant à la mutation des ci-devant seigneurs qu'à celle des propriétaires ou possesseurs » (art. 2).

D'ailleurs il ne s'agissait là que d'une présomption simple, et la preuve du contraire était réservée aux intéressés ; c'était une présomption tout à fait analogue à celle qui régissait les droits compris dans la seconde classe du titre II. Seulement tandis que ceux-ci étaient présumés n'avoir pour origine qu'une usurpation, sauf la preuve contraire, ceux-là étaient regardés, jusqu'à la preuve contraire, comme issus d'une concession de terres.

Il n'était rien innové quant aux moyens de preuve, et le décret admettait tous ceux autorisés par les statuts, coutumes et règles observés jusqu'alors ; il permettait même d'invoquer la règle de l'*enclave*, dans les pays dont la coutume admettait en termes exprès ce genre de preuve, ce qui revenait au maintien dans ces pays du vieil axiome : « *Nulle terre sans seigneur* » (art. 3). — En outre, le législateur avait cru devoir venir en aide aux propriétaires, dont les titres avaient été détruits ou qui s'étaient vus

contraints de renoncer à leurs droits, pendant la période de troubles qui suivit le 14 juillet. L'article 6 admettait en effet la preuve testimoniale au profit des « propriétaires de fiefs dont les archives et les titres auraient été brûlés ou pillés à l'occasion des troubles survenus depuis le commencement de l'année 1789. » — Ceux « qui auraient renoncé par contrainte ou par violence à la totalité ou à une partie de leurs droits non supprimés par le présent décret, pourront en se pourvoyant dans les trois années, demander la nullité de leur renonciation » (art. 8). C'était pousser aussi loin que possible le respect des droits acquis : l'Assemblée faisait une œuvre de justice, non de passion, et elle avait toujours eu pour principe de ne pas faire à l'amélioration du sort des tenanciers « le sacrifice des principes de la justice et de l'équité » (1).

Enfin, plusieurs articles réglaient le nouvel état de choses qui allait résulter des décisions législatives. L'article 26 du titre II portait : « Il est fait défense aux ci-devant baniers d'attenter à la propriété des moulins, pressoirs, fours et autres objets de la banalité, desquels ils sont affranchis ; ladite propriété est mise sous la sauvegarde de la loi et il est enjoint aux municipalités de tenir la main à ce qu'elle soit respectée. »

Partout en effet ou presque partout les habitants

1. Merlin. — Rapport du 8 février 1790, *op. cit.*

des campagnes s'étaient fait illusion sur la portée réelle des décrets du 11 août : ils avaient pris à la lettre la promesse faite par l'Assemblée nationale « de détruire entièrement le régime féodal. » Heureux d'échapper à ces droits de banalité, dont ils avaient si longtemps souffert, ils se croyaient en droit de détruire ce moulin, qui leur rappelait de si funestes souvenirs, au besoin même de se l'approprier, et cette même Assemblée nationale se trouvait obligée, quelques mois après son premier décret, de rappeler aux populations rurales que le ci-devant seigneur, pour avoir perdu le droit de contraindre ses anciens vassaux à venir moudre le blé à son moulin, n'en avait pas moins conservé la propriété de ses bâtiments.

L'Assemblée chargeait les municipalités de veiller à l'exécution de ces dispositions ; malheureusement les autorités locales s'étaient rendues trop souvent complices des désordres qu'elles étaient chargées de réprimer, pour qu'il fût permis d'espérer qu'elles accompliraient leur tâche avec fermeté. Le législateur n'ignorait pas quelle avait été l'attitude d'un grand nombre de corps municipaux dans les troubles de l'année précédente : aussi pour empêcher qu'elle se renouvelât, leur donnait-il des instructions formelles dans l'article 5 du titre III : « Aucune municipalité, aucune administration de district ou de département ne pourront, à peine de nullité, de prise à partie et de dommages-intérêts,

prohiber la perception d'aucun des droits seigneuriaux dont le paiement sera réclamé, sous prétexte qu'ils se trouveraient implicitement ou explicitement supprimés sans indemnité, sauf aux parties intéressées à se pourvoir par les voies de droit ordinaires devant les juges qui doivent en connaître. »

Mais à cette époque « tout le monde savait commander et personne obéir », nous dit Bailly dans ses Mémoires (1) : « L'anarchie est née spontanément, le royaume ressemble à une pétaudière », nous dit plus brutalement M. Taine (2). A peine deux mois après la promulgation du décret (30 mai et 12 juin), deux municipalités du département de l'Yonne, méconnaissant formellement les dispositions relatives aux droits rachetables, faisaient sommation aux propriétaires « de leur exhiber sous quinzaine et déposer au greffe les titres en vertu desquels ils prétendent percevoir les droits de cens, champart et autres droits seigneuriaux, qu'ils sont en possession de lever dans l'étendue desdites paroisses, faute de quoi le paiement des droits sera refusé. » Le Conseil d'Etat intervint, et par un arrêt du 11 juillet 1790, annula les délibérations de ces deux municipalités : le titre III du décret des 15-28 mars, dit l'arrêt, est consacré à fournir l'énumération des droits seigneuriaux qui ne peuvent s'éteindre que par le rachat et doivent être servis jusqu'au remboursement effectif ; les

1. Bailly, Mémoires, t. II, p. 242.

2. Taine, *op. cit.* : *La Révolution*, t. I, p. 103, 254 et suiv.

termes de l'article premier dudit titre ne laissent aucun doute, et loin d'avoir rien à prouver pour conserver leur possession de cens, terrage, champart, etc., jusqu'au rachat, c'est au contraire à celui qui refuse le service du droit à établir qu'il n'est pas la représentation de la concession primitive. L'arrêt se termine par une défense « faite auxdites municipalités et à toutes autres de prendre à l'avenir de semblables délibérations (1). »

L'Assemblée nationale elle-même dut intervenir. De toutes parts elle recevait des plaintes, motivées par le refus de payer des droits seigneuriaux, maintenus jusqu'au rachat, et elle était informée des résistances que rencontrait partout l'exécution de ses lois. Elle rendit coup sur coup deux nouveaux décrets, l'un des 18-23 juin, l'autre des 13-18 juillet 1790. Dans le premier, elle ordonne que les redevables des champarts, terrages, agriers, complants, dîmes inféodées et de toutes autres redevances en nature qui n'ont pas été supprimées sans indemnité, seront tenus de les payer, la présente année et les suivantes, jusqu'au rachat, en la manière accoutumée; que nul ne pourra sous prétexte de litige refuser le paiement des droits énoncés dans l'article 2 du titre III du décret du 15 mars, sauf à ceux qui se trouveront en contestations à les faire juger; et elle fait défense à toutes personnes d'apporter aucun trouble à la per-

1. Arrêt du conseil d'Etat du 11 juillet 1790. — Voy. Dalloz, Répertoire, *Propriété féodale*, n° 45.

ception des champarts par des écrits, par des discours, des menaces, voies de faits ou autrement (1). Dans le second, l'Assemblée nationale tient un langage plus sévère ; voyant que ses exhortations restent vaines et que les résistances s'accroissent chaque jour, elle devient menaçante et décrète : « Qu'il sera informé par les tribunaux ordinaires contre les infracteurs du décret du 18 juin, concernant le paiement des dîmes, des champarts et autres droits fonciers, ci-devant seigneuriaux, et le procès sera fait et parfait, sauf l'appel;.... que son président se retirera par devers le Roi pour le supplier de mettre des troupes réglées à portée de seconder les gardes nationales, sur les réquisitions des municipalités ou des directoires de département et de district pour le rétablissement de l'ordre dans les lieux où il aurait été troublé (2). »

Enfin l'Assemblée nationale, dans une « Instruction » qu'elle adresse aux autorités administratives, pour leur retracer leurs principaux devoirs, le 12 août 1790, croit devoir encore insister sur ce point. L'article premier du titre III relatif aux droits féodaux avertit les assemblées administratives et leur directoire « qu'ils ne doivent jamais perdre de vue la disposition de l'article 5 du titre III du décret du 15 mars ; qui, leur rappelant que tout ce qui dépend

1. Décret du 18-23 juin 1790. — Voy. *Mon.*, 17, 18 et 19 juin 1790.

2. Décret du 13-20 juillet 1790. — V. Dalloz, *op. cit.*, p. 338

du pouvoir judiciaire excède les bornes de leur autorité, leur fait défense de prohiber la perception d'aucun des droits seigneuriaux dont le paiement serait réclamé, sous prétexte qu'ils se trouveraient implicitement ou explicitement supprimés sans indemnité ; sauf aux parties intéressées à se pourvoir par les voies de droit devant les juges qui doivent en connaître. Les assemblées administratives et leur directoire ne doivent pas se borner à respecter cette défense ; elles doivent encore veiller avec la plus grande attention à ce que les municipalités n'entreprennent pas de la violer (1). »

Laissons maintenant de côté cet exposé épisodique des résistances que rencontrèrent dans les populations rurales les décrets du 11 août 1789 et des 15-28 mars 1790 ; passons à l'étude des lois qui organisèrent le rachat des droits féodaux maintenus.

VI

L'Assemblée constituante, ayant décidé qu'un certain nombre de droits seigneuriaux seraient maintenus comme droits fonciers et soumis au rachat, devait nécessairement s'occuper des conditions auxquelles pourrait s'effectuer ce rachat. Tronchet avait,

1. Instruction des 19-20 août 1790, concernant les fonctions des assemblées administratives. Voy. Duvergier, *Collection des lois et décrets*, t. I, p. 328.

nous l'avons vu, déposé son rapport sur cette matière dès le 12 décembre 1789, réservant la question de savoir quels droits seraient rachetables ou non. Ce rapport était suivi d'un projet en cinquante-huit articles : ils furent discutés dans les séances du 23 au 30 avril et définitivement votés le 3 mai 1790.

La loi des 3-9 mai est intitulée : *Décret général sur les principes, le mode et le taux du rachat des droits seigneuriaux, déclarés rachetables par la loi du 15 mars*(1), Elle se divise en quatre titres qui portent le nom peu habituel de « divisions » : les deux premières posent les principes généraux : la troisième règle le mode et le taux du rachat pour les redevances annuelles et la quatrième pour les droits casuels. En principe, le rachat doit être volontaire et conclu à l'amiable entre les parties intéressés ; « et les traités ainsi faits de gré à gré entre majeurs ne pourront être attaqués sous prétexte de lésion quelconque, encore que le prix du rachat se trouve inférieur ou supérieur à celui qui aurait pu résulter du mode et du prix qui sera ci-après fixé » (art. 6). Ce n'est qu'à défaut d'une entente amiable entre les parties que le décret règle les conditions du rachat forcé (art. 12).

Il n'était pas nécessaire que tous les droits dépendant d'une seigneurie fussent rachetés en bloc ; chaque tenure pouvait être rachetée à part. Mais si plusieurs fiefs ou censives, appartenant ou non au même

1. Décret du 3-9 mai 1790. — V. Dalloz, *op. cit.*, p. 335.

propriétaire, étaient chargés de rentes ou redevances solidaires, le rachat ne pouvait être fait que pour toutes les tenures simultanément; et, en outre, aucun propriétaire ne pouvait racheter les redevances annuelles dont son fonds était grevé, sans racheter en même temps les droits casuels; cependant ceux-ci pouvaient être rachetés divisément (art. 1 à 5).

Ces principes posés, voici comment on devait procéder à l'évaluation du capital du rachat pour les redevances annuelles : s'il s'agissait de redevances en nature (grains, denrées, volailles, etc.) on obtenait d'abord une estimation approximative du produit annuel de ces redevances, en prenant l'année moyenne fournie par le produit des quatorze années précédentes, dont on retranchait les deux plus fortes et les deux plus faibles; puis la rente ainsi obtenue était capitalisée du denier 25. S'il s'agissait de redevances en argent, la rente était capitalisée au denier 20 (art. 13 à 21). En remboursant le capital ainsi formé, « le redevable doit encore, nous dit expressément l'article 22, acquitter tous les arrérages de rentes fixes et annuelles qui se trouveront dus, tant pour les années antérieures que pour l'année courante, depuis la dernière échéance jusqu'au jour du rachat ».

L'estimation des droits casuels était beaucoup plus difficile à faire, à cause de leur caractère aléatoire; et le décret organisait un système général de taxation. Il distinguait les droits dus pour les mutations

par ventes ou autres actes équipollents à la vente et les droits dus pour les mutations de tout autre genre (succession, donation, etc.). Pour les premiers, c'est-à-dire pour le droit généralement perçu sous le nom de lods et ventes, le prix du rachat était fixé à un taux variable, mais toujours inférieur au droit lui-même : suivant que celui-ci représentait la moitié, le tiers, le quart ou le douzième du prix de vente, le prix du rachat était des cinq sixièmes, des cinq quinzièmes, des cinq quatorzièmes ou des cinq dixièmes du droit, qui aurait été perçu en cas de mutation. — Pour les seconds, le prix du rachat était égal au droit lui-même lorsque celui-ci était dû à toutes mutations, autres que par vente, tant de la part du vassal que de celle du seigneur ; si au contraire le droit n'était dû qu'en cas de mutation de vassal, le prix du rachat n'était plus que des cinq sixièmes du droit ; enfin, il était abaissé aux cinq dix-huitièmes du droit, lorsque celui-ci n'était perçu que pour les seules mutations par succession collatérale (art. 24 à 34).

Quant à l'évaluation des droits casuels, elle devait se faire sur le prix d'acquisition, si le rachat était offert par un nouvel acquéreur ; sinon sur le prix de la dernière des ventes qui avait été faite du fonds, dans le cours des dix années antérieures. Si pendant ces dix années il n'y avait pas eu de vente et que les parties ne pussent s'accorder de gré à gré, le redevable pouvait faire une offre extrajudiciaire ; en cas de refus du propriétaire d'accepter la somme

ainsi offerte, il y avait lieu à une expertise, dont les frais devaient être supportés par celui qui avait refusé l'offre ou par celui qui l'avait faite, selon que celle-ci était déclarée suffisante ou insuffisante (art. 37 et 38).

Dans sa quatrième division, la loi du 3 mai organisait tout un système de publicité, au moyen d'oppositions au greffe, destiné à sauvegarder les droits des tiers, c'est-à-dire des créanciers des ci-devant seigneurs qui allaient subir le rachat (art. 48 à 51). Les droits du seigneur suzerain du fief soumis au rachat étaient aussi efficacement protégés. En effet l'article 44 porte : « Les propriétaires de fiefs, qui auront reçu le rachat en tout ou en partie, des droits seigneuriaux fixes ou casuels, dépendant de leurs fiefs, et qui seront soumis eux-mêmes à des droits casuels envers un autre fief, seront tenus de payer au propriétaire du fief le rachat qui lui sera dû, proportionnellement aux sommes qu'ils auront reçues, et ce rachat sera exécuté progressivement dans tous les degrés de l'ancienne échelle féodale. » L'article 46 ajoutait : « Tout propriétaire de fiefs, qui aura reçu le rachat de droits dépendant de son fief sera tenu, à peine de restitution du double, d'en donner connaissance au propriétaire du fief dont il relève, dans le cours du mois de janvier de l'année suivant celle dans laquelle les rachats lui auront été faits. »

Toutes ces prescriptions étaient parfaitement équitables et dans chacune d'elles, nous trouvons le souci

constant de parvenir à une solution juste des difficultés pendantes, sans porter atteinte aux droits légitimes, sans froisser aucun des nombreux intérêts alors en présence. Malgré tout, elles étaient insuffisantes : l'Assemblée constituante avait eu tort de ne pas chercher à activer le rachat. Elle avait transformé les droits féodaux en droits purement fonciers, essentiellement rachetables et dont chacun pourrait se racheter à l'heure qui lui conviendrait : elle s'était arrêtée là. C'était beaucoup : ce n'était pas assez ; et ce fut là peut-être sa plus grande erreur. L'Assemblée aurait dû prévoir que l'opération du rachat, retardée par tant de causes, et souvent au-dessus des ressources des tenanciers, serait difficile à effectuer — et que la loi resterait lettre morte. Les charges réelles qu'on voulait voir disparaître, pouvaient ainsi s'éterniser sur des propriétés incomplètement affranchies. Il eût fallu intervenir, et plusieurs systèmes avaient été proposés pour sortir d'une situation qu'il était dangereux de prolonger.

L'Etat aurait pu d'abord racheter en bloc et immédiatement tous les droits féodaux, comme il allait racheter toutes les charges, pour supprimer la vénalité des offices (1) : c'eût été un moyen héroïque, mais qui aurait coupé court à bien des difficultés. Sans prendre une mesure aussi radicale et pour éviter de

1. Voy. les décrets des 21 mai-27 juin 1790, 21 juillet-15 août 1790, et surtout 2, 6, 7 et 12 septembre 1790 sur la liquidation et le remboursement des offices supprimés.

grever d'une manière excessive les finances nationales, l'Assemblée aurait pu imposer aux communautés le rachat immédiat des droits qui grevaient leur territoire, chercher à organiser des ventes locales, faire aux tenanciers des avances de fonds, arriver enfin à désintéresser rapidement les ayants droit, de manière à supprimer les rapports si tendus entre redevables et ci-devant seigneurs.

Il est permis de s'étonner qu'aucune de ces mesures n'ait été prise à l'égard des droits féodaux, lorsqu'on voit l'Assemblée nationale organiser quelques mois plus tard le rachat des « dîmes inféodées » maintenues par l'article 5 du décret du 11 août. Elle adopta pour elles le système du règlement public et de l'indemnité publique, dont elle avait fait si peu de cas pour les droits féodaux, et y pourvut par un mode singulièrement efficace et simple. Dans le mois de la publication du décret, les propriétaires de dîmes avaient à déposer sous récépissé leurs baux, leurs titres de propriété ou de possession au secrétariat du directoire du district, et à défaut de baux ou de titres, l'état des pièces de terres produisant des fruits décimables; dans les deux mois du dépôt, le directoire du département déterminerait l'indemnité, en la calculant au denier 20 ou au denier 25 suivant que les dîmes étaient perçues en argent ou en nature, après avoir reçu les observations des municipalités et du directoire du district (1).

1: Décret des 28 oct. -- 5 nov. 1790, relatif à la vente et à l'administration des biens nationaux et au rachat des dîmes inféodées

Une loi semblable à l'égard des droits féodaux aurait permis de les éteindre immédiatement, sans porter une atteinte sensible à la fortune de leurs possesseurs et en ôtant aux redevables tout souvenir de leurs anciens griefs. Elle seule eût permis d'échapper aux solutions violentes et iniques, qu'allaient imposer les difficultés du rachat et la surexcitation des masses. En vain un décret du 13 avril 1791 vint régler avec précision quelques-unes des difficultés qu'avait soulevées la question du rachat. En réalité celui-ci ne s'effectua pas, et, il faut le dire, il y eût des obstacles de part et d'autre. D'un côté les seigneurs ne se prêtèrent pas à des transactions amiables; de l'autre, les redevables éprouvaient une grande difficulté à se procurer des capitaux suffisants, pour opérer un rachat, qui devait être intégral. En outre tous deux, seigneurs et redevables, ne considéraient les décrets de l'Assemblée constituante que comme une législation transitoire, qu'une autre soit extensive soit abrogatoire allait prochainement remplacer. Les premiers espéraient encore un retour à l'ancien état des choses; les seconds étaient convaincus que les anciens droits féodaux seraient un jour tous supprimés. Cette conviction était chez eux si profonde que non seulement ils ne rachetaient pas les droits maintenus, mais encore que, dès le 4 août 1789, ils cessèrent de les payer, et appliquèrent à la lettre l'imprudente parole du législateur « L'Assemblée nationale détruit entièrement le régime féodal ».

Poursuivis partout comme ennemis de la constitution sous le nom d'aristocrates, les possesseurs de droits féodaux n'osèrent souvent pas en réclamer le paiement; ceux qui s'adressèrent aux tribunaux ne purent obtenir d'eux, au milieu de la désorganisation et de l'impuissance de toutes les autorités administratives, que des décisions théoriques, qui ne furent jamais exécutées, et renoncèrent bientôt à faire valoir leurs droits.

« En vain l'Assemblée insiste, précise, explique par des exemples et par des instructions détaillées la procédure et les conditions du rachat. Ni cette procédure ni ces conditions ne sont pratiques. Elle n'a rien institué pour faciliter l'accord des parties et le remboursement de la créance féodale, ni arbitres spéciaux, ni banque d'emprunt, ni système d'annuités. Bien pis, au lieu de frayer la route, elle l'a barrée par des dispositions de légiste. Défense au censitaire de racheter sa redevance annuelle, sans racheter en même temps sa redevance éventuelle. Défense au censitaire qui doit solidairement et avec d'autres de se racheter divisément et pour sa quote-part. Tant pis pour lui si son magot est trop petit : faute de pouvoir se libérer du tout, il ne pourra se libérer de la partie. Faute d'argent pour s'exempter à la fois du champart et des lods et ventes, il ne pourra s'exempter du champart. Faute d'argent pour solder la dette de ses coobligés en même temps que la sienne, il ne pourra solder la sienne, et *il demeure*

captif dans sa condition ancienne en vertu de la loi nouvelle qui l'appelle à la liberté (1). »

VII

A côté du rachat des droits seigneuriaux, l'Assemblée constituante avait aussi organisé celui des droits purement fonciers, rentes et redevances de toute nature, déclarées rachetables par l'article 6 du décret du 11 août (2). Ce fut l'objet de la loi *des 18-29 décembre 1790* (3), votée, comme celle du 3 mai, sur le rapport de Tronchet. Elle était intitulée décret relatif au rachat des rentes foncières et divisée en sept titres. Toutes les dispositions relatives au mode et au taux du rachat étaient sensiblement les mêmes que celles de la loi du 3 mai, et plusieurs articles en étaient même la reproduction littérale (4). Mais il fallait déterminer quels droits seraient soumis au rachat : c'est ce que fait le titre I : « Quelles sont les rentes assujetties au rachat ? » Ce sont toutes les rentes perpétuelles quelconques, c'est-à-dire consenties pour plus de quatre-vingt-dix-neuf ans : « Toutes les rentes foncières perpétuelles, soit en nature, soit en argent, de quelque espèce qu'elles

1. Taine, *op. cit.*, *La Révolution*, t. I, p. 200.

2. Voy. *supra*, p. 123.

3. Duvergier, t. II, p. 122.

4. Voy. notamment les art. 1, 2 et 3 du titre II et les art. 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 et 15 du titre III.

soient, quelle que soit leur origine, à quelques personnes qu'elles soient dues..... seront rachetables ; les champs de toute espèce et sous toute dénomination le seront pareillement (art. 1^{er}). » L'Assemblée constituante soumettait ainsi au rachat toutes les redevances foncières, dues en vertu d'un bail perpétuel, bail à rente, bail à cens non seigneurial, champart, emphytéose perpétuelle, etc..... Elle avait voulu faire disparaître l'ancienne division de la propriété en domaine direct et domaine utile, partout où elle existait, et donner au tenancier la pleine propriété dans tous les cas où le bailleur s'en était réservé une fraction, un démembrement sous le nom de rente perpétuelle. C'était une sorte d'expropriation, légitimée par les nombreux inconvénients qu'entraînait au point de vue économique ce morcellement de la propriété.

Mais l'Assemblée nationale, peut-être inconsciemment, dépassa le but qu'elle s'était proposé et permit le rachat de leurs redevances, c'est-à-dire plus exactement l'acquisition de la pleine propriété, à des tenanciers qui n'avaient en vertu du bail à eux consenti qu'un simple droit de jouissance. En effet l'article 2 déclarait soumises au rachat et comprises dans les dispositions de l'article 1^{er} « les rentes ou redevances foncières établies par les contrats connus en certains pays sous le titre de locatairie perpétuelle » ; or, nous l'avons vu dans la première partie de ce travail (1), le bail à locatairie perpétuelle, qui trans-

1. Voy. Garsonnet, *op. cit.*, p. 393 et *supra*, p. 107 et 108.

férait la propriété au preneur en Provence, ne lui transférait en Languedoc qu'un simple droit de jouissance. Une distinction était donc nécessaire. Il en était de même pour le bail à complant, qui tombait sous le coup de l'article 1^{er} visant « les champarts de toute espèce et sous toute dénomination » ; cependant s'il transférait la propriété au preneur dans le ressort de la coutume de la Rochelle, le bail à complant ne donnait certainement qu'un droit de jouissance au tenancier dans les pays formant actuellement le département de la Loire-Inférieure.

Dans ces conditions, déclarer le preneur propriétaire, c'était commettre une véritable spoliation : ce n'était plus affranchir la propriété, réunir sur une seule tête le domaine direct et le domaine utile jusque-là divisés, c'était réellement transférer la propriété : c'était commettre une spoliation. Ce fut de la part de l'Assemblée constituante une erreur déplorable dont la responsabilité remonte à Merlin et à Tronchet. Ces deux jurisconsultes croyaient en effet que tout bail perpétuel était nécessairement translatif de propriété : le premier affirme que la qualité de propriétaire et celle de fermier perpétuel et incommutable s'identifient et se confondent absolument ; le second va jusqu'à dire qu'« un usufruit perpétuel serait *une idée sauvage* et peu compatible avec les idées communes (1) ». Ils commettaient

1. Voy. Merlin, Répertoire, au mot *Vigne* (conclusions données à la Cour de cassation le 10 octobre 1808) ; — et Merlin, Questions de droit, au mot *Locatairie perpétuelle*, § 1 (Rapport de Tronchet au comité féodal).

en cela une erreur de fait et se mettaient sciemment en opposition avec les doctrines des anciens auteurs et la jurisprudence du Parlement de Toulouse (1). Mais Tronchet allait plus loin, et, en voulant justifier son opinion, il commettait une véritable erreur de droit : il invoquait en effet comme principal argument, à l'appui de sa thèse, la faculté donnée au preneur d'hypothéquer le fond baillé à locatairie perpétuelle, « circonstance qui seule décide la question et prouve que ce contrat emporte une véritable aliénation de la propriété.... » Or il est constant que l'usufruitier peut hypothéquer son droit aussi bien que le propriétaire (2). — Cette double erreur amena le législateur, qui n'avait dû et n'avait voulu considérer comme rachetables que les baux translatifs de propriété ou au moins du domaine utile, à soumettre au rachat tous les baux perpétuels, par cette raison qu'ils transféraient nécessairement la propriété (3).

Le décret des 18-29 décembre 1790 ne bornait pas là son action : il voulait rendre impossible à l'avenir ce cisaillement de la propriété en deux domaines et empêcher de renaître les droits fonciers perpétuels, pesant sur le sol comme une charge indestructible. Il statuait en ces termes : « *Il est défendu de plus à*

1. Voy. notamment Boutaric, *Traité des droits seigneuriaux* ch. xiv ; Fonmaur, *Traité des lods et ventes*, n° 536, etc.... et les arrêts du Parlement de Toulouse des 14 août 1705, 1^{er} juillet 1737. 9 août 1746, etc.

2. Art. 2118 du Code civil.

3. Voy. Garsonnet, *op. cit.*, p. 391 et suiv. ; p. 540 et 541.

l'avenir créer aucune redevance foncière non remboursable, sans préjudice des baux à rente ou emphytéoses, et non perpétuels, qui seront exécutés pour toute leur durée et pourront être faits à l'avenir pour quatre-vingt-dix-neuf ans et au-dessous, ainsi que les baux à vie, même sur plusieurs têtes, à la charge qu'elles n'excéderont pas le nombre de trois » (art. 1^{er} *in fine*). Ainsi, dans le passé, tous les baux à longues années étaient maintenus ; dans l'avenir, si quelque propriétaire prétendait aliéner son immeuble à charge d'une rente foncière perpétuelle, l'aliénation était valable, mais la rente était rachetable. Et en fait, il y eut encore pendant la Révolution de nombreuses aliénations de biens-fonds, faits moyennant le payement d'une rente.

Enfin le titre V du décret déclarait formellement que la faculté du rachat accordé aux débiteurs de rentes foncières ne changerait rien à la nature de ces rentes ; elles restent des biens immobiliers, soumis aux mêmes principes de dévolution successorale, susceptibles d'être hypothéqués, etc. En un mot, les rentes foncières gardent tous leurs caractères : elles cessent seulement d'être perpétuelles et irrachetables.

VIII

Le bail à domaine congéable de Bretagne fut l'objet d'une loi spéciale. En effet, n'étant ni perpétuel

ni translatif de propriété, il avait échappé aux atteintes du décret des 18-29 décembre. Cependant l'Assemblée constituante reçut un grand nombre de pétitions d'habitants de la Bretagne, les unes réclamant la suppression du bail à domaine congéable comme entaché de féodalité, les autres demandant simplement la suppression de quelques règles de ce bail, étrangères à son essence et marquées de féodalité. A la séance du 24 septembre 1789, Lelay, député de Morlaix, se faisant l'écho des plaintes de ses commettants, avait énergiquement réclamé la suppression des baux à domaine congéable. Il dépeignait dans le langage emphatique de l'époque les déplorables conséquences de ce contrat. « Les cultivateurs dorénavant vont jouir du fruit de leurs travaux. Il n'y a donc plus que les Bas-Bretons qui resteront dans l'esclavage et sans aucune consolation, et toujours courbés sous leurs fers. Ne sont-ils pas peuple français? Ils sont citoyens comme nous! Pourquoi ne pas faire un effort pour briser leurs chaînes!... Tout le monde voit que l'homme est obligé de travailler, et qu'il est condamné par l'Être tout-puissant à manger son pain à la sueur de son front; mais nos Bas-Bretons arrosent leurs terres de sueurs de sang..., etc. » (1). Le député de Morlaix concluait à la suppression de tous les baux à domaine congéable et à leur transformation en baux à cens.

1. Séance du 24 septembre 1789. — *Archives parlementaires*, t. IX, p. 169.

Ce tableau, qu'il est permis de croire empreint d'une certaine exagération, ne réussit pas à convaincre l'Assemblée : il était, en effet, trop évident que le bail à domaine congéable, impliquant pour le bailleur la faculté de congédier, était exclusif de toute idée de translation de propriété. Le rapport sur cette question fut présenté à l'Assemblée par Baudouin de la Maison-Blanche, député de Lannion, au nom du Comité féodal ; il concluait au maintien de la tenure bretonne : « Sans doute, disait-il, le décret du 4 août a déclaré rachetables toutes les rentes foncières et perpétuelles de quelque nature qu'elles soient, quelle que soit leur origine ; et les prestations dues par les domaniers ou rentes convenancières sont des rentes foncières perpétuelles. Mais les mots ne doivent pas nous aveugler sur les choses. La rente convenancière, dit-on, est foncière et perpétuelle : non, dans le sens manifeste du décret national qui a seulement trait aux prestations dont sont grevées les héritages aliénés à perpétuité. De ce nombre ne sont pas les tenures à domaine congéable, dont le fonds appartient à demeure au bailleur de la superficie, dont la rente s'éteint avec sa volonté par le congément du colon » (1). Cependant le rapporteur reconnaissait que « toutes les institutions humaines ayant leurs abus, il s'en était glissé dans la tenure convenancière, et qu'il fallait les extirper. » En consé-

1. Séance du 9 décembre 1789. — *Archives parlementaires*, t. X, p. 465 à 471.

quence, il présentait un projet de décret maintenant, en principe, le bail à domaine congéable, mais l'expurgeant de tout ce qu'il contenait de féodal (banalités, corvées, etc.).

Le décret fut définitivement voté le 7 juin 1791. L'article 1^{er} déclare que tous les baux actuellement existants seront exécutés, mais, suivant les dispositions de la loi nouvelle, et non plus suivant les divers usages de Rohan, Cornouailles, Tréguier, etc..., qu'il déclare abolis. Les articles 2 et 4 suppriment purement et simplement les banalités, les corvées et tous les droits ou redevances de même nature que les droits féodaux supprimés par les décrets des 4 août 1789 et 15 mars 1790. En outre « les domaniers pourront, désormais, nonobstant tous usages ou stipulations contraires, aliéner les édifices et superficies de leurs tenures pendant la durée du bail, sans le consentement du propriétaire, et sans être sujets aux lods et ventes » (art. 3). Les domaniers acquirent le droit de congément réciproque, et ils pourront maintenant, sous certaines conditions, se retirer et exiger le remboursement de leurs édifices et superficies, tandis qu'ils n'avaient autrefois que la ressource du déguerpissement (art. 11 et 23). D'ailleurs le droit de congément ne peut plus être exercé de part et d'autre qu'à l'époque de la Saint-Michel et après remboursement préalable du domanier, suivant expertise (art. 17 à 22). Sous ces seules restrictions « il sera libre à l'avenir aux parties de faire des

concessions à titre de bail à convenant, sous telles conditions qu'elles jugeront à propos... et les conventions des parties textuellement exprimées, seront à l'avenir la seule règle qui déterminera leurs droits respectifs » (art. 13). Enfin l'article 14 décide que tout bail à convenant ou baillée de renouvellement seront désormais rédigés par écrit (1).

Ce décret des 7 juin-6 août 1791 constitue encore aujourd'hui la législation fondamentale du bail à domaine congéable : car un instant abrogé par les lois du 27 août 1792 et du 17 juillet 1793; ce décret fut remis en vigueur sous le Directoire par une loi du 9 brumaire de l'an VI (2).

IX

L'Assemblée constituante termina ses travaux par la célèbre *instruction des 15-19 juin 1791* sur les droits de champart, terrage, agrier, lods et ventes et autres droits déclarés rachetables, par le décret des 15-20 mars 1790. Cette instruction rend manifeste l'esprit dont fut toujours animée cette Assemblée dans les lois abolitives du régime féodal et les hautes vues du bien public qui l'inspiraient : elle ne se départit jamais sciemment des principes d'équité, qu'elle avait

1. Décret du 7 juin-6 août 1791. — Duvergier, t. III, p. 8.

2. Loi du 9 brumaire de l'an VI (30 octobre 1797). — Duvergier, t. X, p. 106.

posés et crut toujours obéir aux exigences d'une rigoureuse justice. Plusieurs fois elle s'est trompée, nous l'avons vu, et ses distinctions théoriques ne correspondaient pas toujours exactement à la vérité historique ni à une rigoureuse justice. En admettant, par exemple, le rachat de toutes les redevances dues en vertu d'un contrat de locatairie perpétuelle ou d'un bail à complant, l'Assemblée nationale avait commis, nous l'avons vu, une véritable spoliation : elle avait dépouillé de leur droit les propriétaires du Languedoc et du pays Nantais, qui en consentant ces sortes de baux, n'avaient entendu donner aux preneurs qu'un simple droit de jouissance. Mais la bonne foi du législateur ne peut être mise en doute ; il le déclare lui-même formellement dans le préambule de l'Instruction : « L'Assemblée nationale a rempli, par l'abolition du régime féodal prononcée dans sa séance du 4 août, une des plus importantes missions dont l'avait chargée la volonté souveraine de la nation française, mais ni la nation ni ses représentants n'ont eu la pensée d'enfreindre par là les *droits sacrés et inviolables de la propriété*. » L'Assemblée nationale déplore que les lois édictées par cet esprit aient été méconnues dans leur principe et altérées dans leur application ; et elle n'hésite pas à attribuer une grande part de responsabilité dans ces écarts aux corps administratifs dont elle a plusieurs fois blâmé la conduite.

« Chargés, dit-elle par la Constitution, d'assurer

le recouvrement des droits de terrage, de champart, de cens ou autres, plusieurs de ces corps ont apporté dans cette partie de leurs fonctions une insouciance et une faiblesse qui ont amené et multiplié les refus de paiement de la part des redevables de l'Etat et ont, par l'influence d'un aussi funeste exemple, propagé chez les redevables l'esprit d'insubordination, de cupidité, d'injustice. Il est temps enfin que ces désordres cessent, si l'on ne veut pas voir périr dans son berceau une Constitution dont ils troublent et arrêtent la marche, il est temps que les citoyens dont l'industrie féconde les champs et nourrit l'empire rentrent dans le devoir et rendent à la propriété l'hommage qu'ils lui doivent. L'Assemblée nationale aime à croire qu'ils n'ont besoin pour cela que d'être éclairés sur le véritable sens des lois dont ils ont jusqu'à présent abusé.... » Dernière illusion qui semble déjà n'être plus complète et dont l'expression renferme un sentiment profond de découragement (1).

L'instruction explique ensuite longuement la portée du décret du 15 mars, commente surtout avec grand détail l'article 2 du titre III qui fait l'énumération des droits maintenus sauf rachat (2), et trace la « marche que doit suivre l'homme juste et impartial, qui veut s'assurer si sa demande est légitime ou non. Qu'on renonce de bonne foi, continue l'instruction, à cet esprit de cavillation qui a défi-

1. Dalloz, *op. cit.*, p. 331.

2. Voy. *supra*, p. 144.

guré les dispositions du décret de 1790 dans l'esprit du peuple, que les corps administratifs donnent l'exemple en les faisant exécuter par tous les moyens qui sont en leur pouvoir; et l'Assemblée nationale a le droit de s'y attendre, alors tout rentrera dans l'ordre... » L'Assemblée, invoquant l'article 3 du décret du 18 juin 1790, avertit les juges que conformément au principe éternel du respect dû à la possession, ils doivent nonobstant le litige, ordonner le paiement provisoire des droits qui, quoique contestés, *sont accoutumés d'être payés*, sauf aux redevables à faire juger le pétitoire et à se faire restituer, s'il y a lieu. Elle espère qu'après les explications qu'elle vient de donner « il n'y aura plus de prétexte aux injustes refus de paiement; et il faut que celui qui fera un semblable refus s'attende à passer dans tous les esprits pour rebelle à la loi, pour usurpateur de la propriété d'autrui, pour mauvais citoyen, pour l'ennemi de tous ».

Enfin, l'Assemblée, craignant à juste titre que ses exhortations ne soient pas entendues, avertit les redevables que toute infraction aux décrets du 15 mars sera sévèrement réprimée et qu'il est enjoint « aux commandants des troupes réglées de seconder les gardes nationales pour le rétablissement de l'ordre dans les lieux où il aurait été troublé », puis elle termine par ces paroles, pleines d'appréhensions : « Sans doute ces mesures seront rarement nécessaires et l'Assemblée nationale a droit d'espérer que

les citoyens des campagnes, sachant apprécier ce qu'elle a fait pour leur bonheur, s'empresseront partout d'acquitter des droits dont il n'a pas été en son pouvoir de les affranchir ; ... ils ne la feront pas repentir de ses bienfaits, en violant les droits que la justice la plus impérieuse l'a forcée de maintenir jusqu'au rachat, et ils sentiront tous que puisqu'ils sont devenus égaux en droit à leurs ci-devant seigneurs, ceux-ci doivent par cela seul jouir paisiblement, comme chacun d'eux, de leurs propriétés. »

On le voit, jusqu'à son dernier jour, l'Assemblée constituante reste animée du même esprit de justice et d'équité, qui caractérise tous ses décrets relatifs à l'abolition du régime féodal. Mais elle se sépare le 30 septembre 1791, et nous ne retrouverons plus dans l'Assemblée qui va lui succéder la même probité, le même respect de la propriété, les mêmes vues larges et indépendantes, dégagées de toute autre impression que celle du bien public.

CHAPITRE III

LA LÉGISLATIVE ET LA CONVENTION

I. Réunion de l'Assemblée législative ; sentiments des nouveaux députés à l'égard des réformes de la Constituante. — II. Discussions relatives aux droits féodaux ; hésitations de l'Assemblée ; décret du 18 juin 1792. — III. Nouvelles présomptions et nouveaux modes de preuve en matière féodale. — IV. Décrets du 20 août et du 25 août 1792. — V. Décret du 27 août 1792, abolissant le bail à domaine congéable. — VI. La Convention nationale : décret du 17 juillet 1793.

I

Le problème de l'extinction des droits féodaux s'offrit à l'Assemblée législative, bien différent de ce qu'il avait été pour sa devancière. Depuis le 4 août, les droits seigneuriaux n'étaient plus payés. Malgré toutes les poursuites, les redevables en avaient suspendu le service. Leur disparition de fait plaçait maintenant les possessions dans un état qui semblait d'autant plus naturel qu'on l'avait ardemment désiré. Ils revêtaient dès lors l'apparence de droits litigieux plutôt que de propriétés légitimes ; qui plus est de droits litigieux déjà difficiles à reconnaître sous leur vétusté, ce qui les rendait plus contestables. — En outre le problème avait été maintenu

jusque-là dans le domaine des questions purement législatives, le débat était resté exclusivement juridique. Désormais on quitte cette atmosphère sereine.

Le nouveau législateur n'avait pas encore siégé que déjà les actes du parti de la cour, les manœuvres ou les apprêts de l'émigration, le langage des souverains étrangers indiquaient à tout le monde les droits seigneuriaux comme un des éléments de la guerre déclarée entre la Révolution et ses ennemis. L'idée que ceux-ci ne visent qu'à restaurer l'ancienne monarchie et ses attributs est répandue partout, et l'on voit une garantie dans des lois plus rigoureuses que les précédentes (1).

En outre l'Assemblée constituante avant de se séparer avait commis une lourde faute, en déclarant ses membres incapables d'être réélus. Elle livrait ainsi son œuvre sans défenseurs autorisés, à des hommes nouveaux, élus au milieu des troubles et sans expérience. Comme le dit très bien M. Taine, « les acteurs en titre se sont retirés au moment où ils commençaient à comprendre leurs rôles ; bien mieux, ils se sont exclus eux-mêmes du théâtre et la scène est maintenant livrée aux doublures (2). » Ni Merlin, ni Tronchet, ni aucun des grands talents qui avaient fait la force de l'Assemblée constituante ne pourront

1. Doniol, *op. cit.*, p. 91 et suiv.

2. Voy. Taine, *op. cit.*, *la Révolution*, t. II, p. 94 et suiv. sur la composition de l'Assemblée législative.

défendre son œuvre dans le sein de la législative ; et les contemporains n'hésitent pas à nous le dire : « Très peu d'hommes éclairés ou sages, encore moins de nobles furent choisis (1). » « La généralité des personnes qui composent cette assemblée n'a reçu aucune éducation (2). »

L'Assemblée législative, à peine réunie, reçut de tous les points de la France des pétitions, exprimant avec une grande vivacité les plaintes des redevables sur les difficultés du rachat et formulant d'ardentes critiques sur le grand nombre de droits soumis au rachat. Les pétitionnaires protestaient surtout contre les présomptions établies en faveur de droits féodaux dont les titres n'étaient pas reproduits, et demandaient instamment que la propriété fût toujours présumée « libre ». Les droits censuels étaient surtout attaqués avec une extrême violence ; les redevables y voyaient le régime féodal tout entier et prétendaient que si on ne les supprimait pas la féodalité subsisterait comme autrefois. Repoussant les théories historiques admises par la Constituante, on soutient aujourd'hui qu'ils sont nés uniquement de la domination seigneuriale et qu'ils doivent être abolis comme elle.

Quant aux modes établis pour calculer la valeur des droits, au prix fixé pour les payer, à l'obligation

1. Mémoires de Dumouriez, t. III, ch. 5.

2. Correspondance de Mirabeau et du comte de la Mark, t. III, p. 246, 10 octobre 1791.

de racheter les droits casuels avec les droits fixes, de racheter la totalité de la redevance quand elle était solidaire, on n'y est pas seulement contraire, on s'irrite de l'injustice qui en provient, des conséquences qui s'en suivent. « Vous avez cru anéantir la féodalité et vos lois de rachat ont fait le contraire », disent les uns ; d'autres : « cet abominable décret de 1790 est la ruine des propriétaires censitaires ; les procès qu'il occasionne sont innombrables... ; il a jeté la consternation dans les villages, il n'est qu'à l'avantage des seigneurs et bien au-dessus de ce qu'ils désiraient eux-mêmes » (1).

L'Assemblée législative avait dès le 14 octobre 1791, c'est-à-dire quelques jours à peine après sa réunion, reconstitué dans son sein un comité féodal. Celui-ci tardait à faire connaître le résultat de ses travaux ; il fut sommé de le faire dans la séance du 12 février par un député qui s'exprimait ainsi : « En vertu des décrets sur la féodalité, les ci-devant seigneurs tiennent encore les clefs des chaînes qui asservissaient autrefois les propriétaires fonciers et les cultivateurs. Il est temps que le comité féodal nous présente un projet... » C'était reproduire à la tribune les plaintes des pétitionnaires, attaquer publiquement les lois de la Constituante, rendues moins d'une année auparavant. Quelques jours plus tard,

1. Pétitions de l'Isère, du Puy-de-Dôme, du Cantal, du Tarn, du Calvados, de l'Eure, du Cher, de la Moselle, du Loir-et-Cher, du Var, des Vosges, des Charentes, du Lot-et-Garonne, etc. — Voy. Doniol, *op. cit.*, p. 98 et suiv.

le 29 février, Couthon, député de Clermont-Ferrand, reproduit les mêmes griefs, accuse hautement les intentions qui ont motivé les décrets de la Constituante et demande leur abrogation. Ces décrets, dit-il, obligent à racheter les droits casuels avec les droits fixes, c'est-à-dire qu'ils rendent les droits casuels, immédiatement exigibles, d'éventuels qu'ils étaient par nature ; injustice calculée en faveur des seigneurs. Ils contraignent les redevables à se racheter en une fois dans leur entier, ce qui ne permet l'opération qu'aux riches. Et puis qui ont-elles rendu rachetable ? ce qui pesait le plus sur le peuple, les droits utiles presque tous usurpés, presque tous provenus de la maxime : « Nulle terre sans seigneur. » Qui plus est, elles mettent au profit du seigneur la présomption que ces droits sont dus, elles imposent aux censitaires la preuve qu'ils ne les doivent pas. « Et l'on veut, ajoutait-il, que le peuple croie au règne de la justice quand elle est si fort blessée à son égard ! Et l'on veut qu'il croie au règne de la liberté quand il reste enchaîné sous la dépendance de son ci-devant seigneur ! Et l'on veut qu'il croie à l'égalité des droits, quand il n'y a de faveurs que pour le rang et la fortune ! » (1).

Combien ces paroles sont différentes du langage, que tenaient les orateurs de la Constituante ! Combien nous sommes loin de la dernière instruction qu'adres-

1. *Mon. univ.* du jeudi 1^{er} mars 1792. — Discours de Couthon.

sait cette Assemblée aux habitants des campagnes : « Ils sentiront tous, que, puisqu'ils sont devenus « égaux en droits à leurs ci-devant seigneurs, ceux-
« ci doivent par cela seuls jouir paisiblement, comme
« chacun d'eux, de leurs propriétés. » Il n'est plus question du respect des « droits sacrés inviolables de la propriété », de ces principes d'équité autrefois constamment invoqués. Ce que l'on veut maintenant, c'est donner satisfaction à l'opinion publique, c'est faire des lois populaires et mettre le peuple avec soi, dans la lutte, qui ne va pas tarder à s'engager, on le sent, entre la Cour et l'Assemblée. D'ailleurs Couthon ne s'en cache pas ; il le dit à la tribune en termes fort clairs : « Nous touchons peut-être au moment où nous allons, les armes à la main, combattre les efforts de la tyrannie, combinés contre notre Constitution... nous avons une armée puissante ; mais cette armée ne remplira efficacement notre attente qu'autant que sa force et celle de la nation ne seront qu'une, que le peuple sera bien disposé et prêt à se réunir à elle d'intention, et, s'il le faut, d'action... Jusqu'à présent on ne nous a proposé que des adresses au peuple. Je vous proposerai un moyen plus efficace. On veut l'éclairer, moi je veux le soulager. On voudrait l'attacher à la Révolution par des discours, moi par des bienfaits. Parmi les occasions de faire des lois populaires, en voici une qui paraît bien facile et qu'il est important de saisir. »

En conséquence, il demande qu'il n'y ait plus

de droits rachetables, hormis ceux dont l'origine serait établie par des actes de concession positifs ou par des reconnaissances équivalentes ; plus de rachat forcé des droits casuels en même temps que des droits fixes, plus d'obligation pour le débiteur de rentes solidaires de racheter la totalité, s'il voulait racheter sa part. — Son discours est couvert d'applaudissements par l'Assemblée et aussi, suivant l'usage de l'époque, par les tribunes ; l'impression en est ordonnée et le comité féodal est invité « à revoir tous les décrets rendus par l'Assemblée nationale constituante sur le rachat des droits ci-devant seigneuriaux utiles, et à présenter incessamment ses vues à cet égard. »

Le rapport fut lu à l'Assemblée législative dans la séance du 7 avril suivant par M. Latour-Duchatelet, et sa lecture nous montre bien quel va être l'esprit des lois nouvelles. « L'on n'a vraiment abattu que les branches de l'arbre féodal, et le tronc subsiste encore dans toute sa vigueur prêt à se couvrir de nouveaux rameaux ; il est temps d'affranchir la nation ; il est temps que d'un bras sûr et vigoureux vous coupiez jusqu'au vif les dernières racines du chef féodal, et que vous fassiez disparaître les vestiges de la tyrannie et de l'oppression... C'est en vain que l'Assemblée constituante a décrété qu'elle abolissait le régime féodal, si dans le fait elle a laissé subsister la charge la plus odieuse de la féodalité ; nous voulons dire le droit que chaque ci-devant seigneur per-

eevait et perçoit encore à chaque mutation dans la propriété d'un fonds relevant de sa ci-devant seigneurie. Il est certain que la féodalité et toutes ses dépendances ne s'étaient introduites que par un abus de puissance ; voilà pourquoi l'Assemblée constituante a aboli le régime féodal. Comment se fait-il que, par une inconséquence monstrueuse, après avoir détruit la cause, elle en ait laissé subsister un des effets les plus aggravants et les plus iniques?... N'est-il pas de toute justice d'abolir ces droits sans indemnité? » — Le rapporteur cherche ensuite à s'appuyer sur des considérations historiques et pour arriver à son but refait toute l'histoire du régime féodal depuis les invasions des Germains en Gaule. Mais surtout il s'attache à démontrer l'inconséquence de la distinction admise par l'Assemblée constituante entre les droits supprimés et les droits rachetables et l'impossibilité de la maintenir : « En abolissant les fiefs, l'Assemblée constituante a supprimé les droits honorifiques, les droits de banalité, de four, de moulin, pressoir, etc... et elle n'a pas osé toucher aux droits de mutation, si ce n'est pour donner la faculté de les racheter. A-t-elle donc pu penser que ces droits de mutation avaient une cause plus légitime que ceux qu'elle a supprimés sans indemnité? Non, Messieurs, les droits de mutation n'avaient point une cause plus légitime que ceux qui ont été justement supprimés par l'Assemblée constituante; tout démontre que ces droits ne peuvent être considérés

comme le prix et la condition d'une concession primitive du fonds... Mais, dira-t-on, c'est toucher à la propriété. Le nouvel acquéreur d'une seigneurie l'a payée plus cher en raison de ce que ces droits y étaient attachés. Mais il l'avait également payée plus cher en raison des droits honorifiques qui y étaient également attachés, des corvées, des banalités, du retrait féodal... (1) ».

Ici, il faut bien le reconnaître, le rapporteur du comité féodal touchait juste : la distinction, admise par l'Assemblée constituante et qu'elle croyait conforme aux principes de la plus stricte équité, était souverainement illogique. Elle avait divisé les droits féodaux en deux classes, rangé dans la première tous ceux que le seigneur percevait à titre de souverain local, ancien propriétaire des personnes, et les avait abolis sans indemnité ; elle avait placé dans la seconde tous ceux que le seigneur percevait à titre de propriétaire foncier et les avait maintenus sauf rachat. C'était commettre une grosse inconséquence ; car « si c'est par l'épée que le seigneur s'est jadis assujéti les hommes, c'est aussi par l'épée qu'il s'est jadis approprié la terre, si l'assujettissement des personnes était nul comme entaché originellement de violence, l'usurpation du sol était nulle comme entachée originellement de violence. Si la prescription et la garantie de l'Etat n'avaient pu légitimer le premier brigandage, elles

1. *Journal de l'Assemblée Nationale*, rédigé par M. Le Hodey, année 1792, t. XV, chez Baudouin.

n'avaient pu davantage légitimer le second, et puisque les droits dérivés de la souveraineté injuste étaient abolis sans indemnité, les droits dérivés de la propriété injuste devaient être supprimés sans dédommagement (1). »

Aucun des membres de l'Assemblée constituante n'avait aperçu cette connexité étroite existant entre tous les droits féodaux. Sieyès disait cependant avec une certaine hardiesse : « En vain voudrait-on, pour diminuer le respect inviolable dû à la propriété, avancer que les fonds de terre aliénés aux citoyens, moyennant une redevance, ont été usurpés : *l'usurpation en ce genre est le premier titre de propriété* » ; mais il ajoutait aussitôt : « La propriété a pour objet les choses, mais elle ne peut atteindre les personnes ; on devient propriétaire d'une terre, on ne peut devenir le propriétaire d'un citoyen (2) ». En réalité, cependant, ces deux sortes de propriétés avaient droit au même traitement : depuis huit cents ans, l'État les reconnaissait et les protégeait toutes deux au même titre ; de son consentement et avec le concours de ses tribunaux, toutes deux avaient été transmises, léguées, vendues, hypothéquées au même titre. Vicieuses peut-être à leur origine, elles avaient été légitimées par l'État ; le possesseur actuel les avait acquises toutes deux de bonne foi ;

1. Taine, *op. cit.*, la Révolution, t. I. p. 199.

2. Sieyès. — Mémoire sur le rachat des droits féodaux *op. cit.*
Archives parlementaires.

l'État lui avait garanti la bonté de son titre, et s'il venait aujourd'hui à le déclarer vicieux, il devait une indemnité à ce possesseur. Sieyès lui-même, qui n'admettait pas que l'on pût devenir propriétaire d'un homme, admettait que l'on ait pu acquérir la propriété du droit de rendre la justice : « Si le roi, écrit-il dans son Mémoire, disait aujourd'hui aux magistrats : C'est un abus énorme autant qu'odieux de vendre le droit héréditaire d'être juge ; on n'a pas pu ni dû acquérir un pareil droit ; l'Assemblée abolit la vénalité des offices ; votre titre était vicieux, il ne vous est rien dû : votre finance est perdue, — on trouverait ce raisonnement très cruel... » En effet, l'Assemblée constituante décrétait que la finance de tous les offices supprimés serait remboursée à leurs détenteurs (1). Elle aurait dû, si elle eût été logique, prendre la même décision à l'égard des droits féodaux, et les déclarer tous rachetables, qu'ils fussent ou non représentatifs de la mainmorte ou d'une ancienne servitude, car tous constituaient une propriété (2). Dès l'instant où l'un de ces droits était supprimé sans indemnité, tous pouvaient l'être un jour ; car la première atteinte avait été portée aux droits de propriété, ils n'étaient plus, quoi qu'en pût dire l'Assemblée constituante, « sacrés et invio-

1. Voy. les décrets des 21-26 juillet, 16-23 août et 6-11 septembre 1790.

2. En 1834, les Anglais, pour abolir légitimement l'esclavage dans leurs colonies, ont donné 500 millions à leurs planteurs.

lables ». Tous devaient être supprimés et tous le furent par la Convention (décret du 17 juillet 1793); l'Assemblée législative, moins radicale dans ses mesures, législature de transition entre les deux grandes assemblées de la Révolution, se contenta de déplacer la limite établie par sa devancière entre les droits supprimés et les droits maintenus, et d'augmenter le nombre des premiers en diminuant les seconds.

II

Le rapport de Latour-Duchatelet était suivi d'un projet de décret, intitulé : « Décret concernant la suppression sans indemnité de divers droits féodaux, déclarés rachetables par celui du 15 mars 1790 ». On ne cherchait donc pas à dissimuler l'atteinte que l'on portait aux lois de l'Assemblée constituante. Cependant la discussion fut longue, et les principes soutenus dans la précédente Assemblée trouvèrent de courageux défenseurs. Dorliac, député de la Haute-Garonne, refit toute l'histoire de la féodalité, remonta jusqu'à la loi salique, les lois ripuaires, les capitulaires de Charlemagne et, jugeant avec une complète indépendance les décrets de la Constituante et les projets que l'on proposait à l'Assemblée législative, fit voir ce que ceux-là avaient d'impraticable, ce que ceux-ci avaient d'injuste, et à quelles conséquences

ils allaient conduire. Il termina en proposant un projet de décret, qui ne fut pas pris en considération sous prétexte qu'il était plutôt un traité complet de la féodalité que la discussion du projet présenté par le comité (1) ». Dorliac, qui avait surtout pour but de faire une loi efficace en même temps qu'équitable, avait surtout vivement insisté pour que l'État se chargeât d'opérer le rachat, et l'opportunité de ce mode d'extinction des droits féodaux aurait dû frapper tous les yeux après l'insuccès de l'Assemblée constituante. « Il faut, disait-il, que l'État soit mis à la place du seigneur et du censitaire; il recevra du dernier tout ce qu'il doit, tant pour les droits fixes et annuels que pour les droits casuels; et payera au premier tout ce qu'il a droit de prétendre. La nation se trouverait ainsi créancière de l'un et débitrice de l'autre... Si l'Assemblée nationale prend ce parti, comme tout paraît l'y inviter, elle trouvera dans l'exécution du plan que je lui propose un moyen assuré d'atteindre son but, sans s'écarter des principes de la plus sévère équité. » C'était, hélas! un des moindres soucis de l'Assemblée législative.

Ducy, député du Pas-de-Calais; Chouteau, député de Maine-et-Loire; Jourme-Auber, député de la Gironde, et surtout Prouveur, député du Nord, s'efforcèrent de démontrer avec une grande hauteur de vues que les droits casuels constituaient des propriétés dont

1. *Monit. univ.*, numéro du 13 avril 1792.

les transactions successives avaient fait acception et que le cours des choses avait maintenues; qu'elles étaient dès lors des propriétés aussi positives que les propriétés foncières elles-mêmes, en sorte que, leur origine fût-elle vicieuse, il n'existait pas plus de raison d'en dépouiller leurs détenteurs que de tant d'autres possessions dont le vice primitif ne faisait point de doute, mais que le temps avait consacrés (1).

En sens contraire, Mailhe, député de la Haute-Garonne, soutint le projet du comité, et demanda même qu'il fût étendu non seulement aux droits casuels, mais même aux cens. Il refait à son tour et à sa manière toute l'histoire de la féodalité, et cherche à démontrer que toutes les raisons de droit, d'histoire et de justice commandent d'abandonner la délimitation posée par l'Assemblée constituante entre les droits abolis et les droits rachetables. « Sans doute, dit-il en terminant, les ci-devant seigneurs se plaindront ; mais de quoi ne se plaignent-ils pas ? Vous serez absous par les bénédictions des quatre-vingt-dix-neuf centièmes de la génération présente et toutes celles des générations futures. » Comme on le voit, il s'agissait surtout de faire une loi populaire, et il importait peu de s'écarter des principes de la stricte justice ; si c'est une faute, on sera « absous ».

Un autre député, Gohier, insiste sur l'impossibilité de voir l'origine des fiefs et des censives dans des concessions de fonds. « Qui ne reconnaît l'empire de

1. *Monit. univ.* des 14 et 16 juin 1792.

la force dans une institution qui oblige l'agriculture laborieuse, qui a fertilisé une lande inculte, qui y a bâti à grands frais une maison, qui ne peut être comprise dans la valeur du bien concédé, qui l'oblige, dis-je, à payer les droits casuels non pas d'après la valeur primitive du fonds, mais d'après celle que lui a pu donner l'industrie du cultivateur, après plusieurs siècles de travaux, encore qu'une seule échéance de ce droit absurde peut excéder de beaucoup la valeur de l'objet que l'on prétend avoir été concédé. » D'ailleurs, si réellement des concessions ont été faites, « si les ci-devant seigneurs ont concédé les fonds sur lesquels ils réclament des droits de mutation, c'est dans leurs archives que doivent se trouver les titres de ces concessions, et par conséquent, c'est à eux seuls à fournir la preuve de leurs propriétés. On me dira que les usurpateurs n'existent plus, que les créances appelées droits casuels, ayant été transmises dans le commerce sous la garantie des lois, une longue possession couvre les vices dont les titres originaux auraient pu être infectés. Je sais combien la possession est un titre précieux ; mais il faut, pour qu'elle puisse opérer la prescription, qu'elle ne soit pas le fruit du renversement des lois fondamentales, qu'elle ne porte pas sur des droits dont l'existence seule est un attentat à la liberté politique et individuelle, car ce sont là des vices radicaux que le temps ne peut couvrir (1). »

1. Discours de Gohier, *Monit. univ.*, numéro du 15 juin 1792.

En présence de ces opinions contradictoires, exprimées le plus souvent avec l'éloquence emphatique de l'époque et toujours avec une grande conviction, l'Assemblée était hésitante. Dans son embarras, elle ordonne l'impression de tous les discours, qui sont prononcés devant elle, sur cette matière : déjà le 14 avril elle avait voté l'impression du long travail de Dorliac sur l'origine et l'histoire des droits féodaux, le 9 juin elle ordonne l'impression du discours de Mailhe, le 12 elle vote presque à l'unanimité, nous dit le *Moniteur*, celle du discours de Ducy, fait dans un sens tout opposé et concluant au maintien des décrets de la Constituante, enfin le 13 elle décide que les discours des deux orateurs en présence, Prouveur et Gohier seront tous deux imprimés. Le même jour, l'Assemblée prend en considération par 274 voix contre 240 un contre-projet présenté par Dumostard, puis une heure après le rejette et adopte l'article 1^{er} du projet du comité, alors que la plupart des membres ont quitté la salle des séances : « celle-ci est presque vide, nous dit le *Moniteur*, et l'extrémité du ci-devant côté gauche est seule remplie » (1).

Ce vote ressemble presque à une surprise, et il est permis d'espérer que dans une question si importante, l'Assemblée qui s'est un instant abandonnée, va se ressaisir. Il n'en est rien : en vain dans la séance du

1. Voy. le récit de la séance, *Mon. Univ.* du 15 juin 1792.

14 juin, un membre demande l'annulation du vote et déclare que le décret sur les droits féodaux casuels a été surpris à l'Assemblée et est inconstitutionnel. Il est définitivement voté en troisième lecture le 18 juin. L'article 1^{er} est ainsi conçu : « L'Assemblée nationale, dérogeant aux articles 1 et 2 du titre III du décret du 15 mars 1790 et à toutes les lois à ce relatives, décrète que tous les droits casuels, soit féodaux, soit censuels, et tous ceux qui en sont représentatifs connus sous le nom de quint, requint, lods et ventes, relief, acapte, arrière-acapte et autres droits casuels sous quelque dénomination que ce soit, qui se percevaient à cause des mutations qui survenaient dans la propriété ou la possession d'un fonds sur le vendeur, l'acheteur, les donataires, les héritiers et tous autres ayants cause du précédent propriétaire ou possesseur, sont et demeurent supprimés sans indemnité, à moins que lesdits droits ne soient justifiés par le titre primitif d'inféodation ou d'acensement, être le prix et la condition d'une concession du fonds pour lequel ils étaient perçus, auquel cas lesdits droits continueront d'être perçus et d'être rachetables. » — En droit la rédaction de cet article était défectueuse ; il semblait supprimer sans indemnité des droits qu'en réalité il maintenait sous certaines conditions, et il était à craindre que les redevables qui n'avaient jamais entendu que la première phrase du décret du 11 août « l'Assemblée nationale détruit entièrement le régime féodal » ne voulussent

pas davantage entendre la restriction contenue dans la dernière partie de notre article. En droit, il maintenait les droits casuels ; il ne les supprimait pas ; il obligeait seulement le ci-devant seigneur à reproduire ses titres. En fait, c'était les supprimer, et le législateur, qui voyait nettement la conséquence de la disposition qu'il prenait, exprima sans détour dans son décret, le but qu'il voulait atteindre et non le moyen juridique qu'il prenait pour y parvenir. Ce moyen n'était qu'un simple changement de preuve.

III

Le décret du 15 mars 1790 avait laissé la preuve de l'existence et de la quotité des droits maintenus et déclarés rachetables, aux règles du droit commun ; l'instruction du 15 juin 1791 plaçait au premier rang de ces preuves la possession et prescrivait le maintien des droits « *accoutumés d'être payés ;* » devaient être tenus pour tels au possessoire tous les droits acquittés et taxés ou dans l'année d'emblavure qui a précédé 1789, ou en 1789 ou en 1790. Au pétitoire, l'instruction, conformément au décret du 15 mars 1790, renvoyait aux règles observées jusqu'à présent en matière de possession sur l'existence ou la quotité des droits seigneuriaux ordinaires, « la prescription, les reconnaissances, les papiers, les rôles de rente et autres titres communs entre les

seigneurset les vassaux ou censitaires sauf à ceux-ci la preuve contraire par les voies ordinaires du droit. » En d'autres termes, tous les droits seigneuriaux utiles, soit fixes, soit casuels, qui étaient accoutumés d'être payés, étaient présumés provenir d'une concession de fonds et comme tels maintenus sauf rachat ; mais il s'agissait là d'une présomption simple, et la preuve contraire était expressément réservée aux redevables par toutes les voies de droit commun. Désormais il en est autrement : l'Assemblée législative, par son décret du 18 juin, distingue entre les droits casuels et les droits fixes ; ceux-ci restent soumis aux décrets de la Constituante et maintenus comme dérivant d'une concession. Ceux-là au contraire sont maintenant présumés provenir d'une usurpation et comme tels supprimés sans indemnité, si leurs possesseurs ne font pas la preuve du contraire. Et quelle preuve exige-t-on d'eux ? Leur permet-on de prendre les voies de droit commun ? — Non ; ils ne pourront invoquer ni la prescription de trente ans, ni même une possession centenaire, ni enfin « trois reconnaissances énonciatives, appuyées d'une possession sans troubles de quarante années », comme le proposait l'amendement de Dumostard que l'Assemblée avait paru vouloir adopter. Ils devront reproduire le titre primitif d'inféodation, d'acensement ou de bail à cens. C'était réduire les droits rachetables à un bien petit nombre ; c'était, comme le disait le législateur lui-même, les supprimer sans

indemnité. » C'était une incontestable injustice. En effet, la plupart des redevances censuelles n'étaient fondées que sur la possession constatée par des reconnaissances; le titre primitif avait été presque partout anéanti, et sans tenir compte des nombreuses causes de destruction provenant des siècles passés, combien de titres avaient été détruits pendant les troubles qui précédèrent et suivirent la prise de la Bastille. C'était commettre une véritable spoliation à l'égard des seigneurs, qui avaient été expressément dispensés de reproduire leurs titres par l'Assemblée constituante: « Les propriétaires de fiefs dont les archives et les titres auraient été brûlés et pillés à l'occasion des troubles survenus depuis le commencement de l'année 1789 pourront, en faisant preuve du fait....., être admis à rétablir soit par acte, soit par la preuve testimoniale d'une possession de trente ans antérieure à l'incendie ou au pillage, la nature et la quotité de ceux des droits non supprimés sans indemnité, qui leur appartenaient(1). »

Il est difficile d'expliquer pourquoi l'Assemblée législative distinguait entre les droits fixes et les droits casuels, et pourquoi les premiers continuaient à être présumés avoir pour origine une concession de fonds, tandis que les seconds, cessant d'être soumis à cette présomption, étaient considérés comme usurpés. Tous deux étaient au même titre des droits

1. Décr. du 15-28 mars 1790, t. III, art. 6.

féodaux ou censuels, et si l'on révoquait en doute l'existence des contrats d'inféodation ou d'acensement, qui avaient donné naissance aux droits casuels, les droits fixes se trouvaient par là même manquer d'une base légitime: Tous les arguments qu'invoquèrent dans le sein de l'Assemblée les orateurs du « ci-devant côté gauche » pour faire abolir les droits de mutation, comme issus d'une usurpation, s'appliquaient aussi bien aux droits fixes et annuels (1). S'il était certain, comme le disait Latour-Duchatelet dans son rapport (2), que la féodalité et toutes ses dépendances ne se fussent introduites que par un abus de puissance, il fallait nécessairement supprimer tous les droits féodaux et censuels, sans distinction, du moins les soumettre au même régime. La décision de l'Assemblée législative est donc injustifiable; comment peut-on l'expliquer? Peut-être les droits casuels lui parurent-ils constituer une usurpation plus considérable sur le domaine public; peut-être tout simplement furent-ils atteints comme étant les plus lourds.

Quoi qu'il en soit, cette distinction entre les droits casuels et les droits fixes ne pouvait subsister; dès lors que les premiers étaient supprimés, les seconds devaient fatalement l'être aussi: la présomption d'u-

1. Voy. surtout le discours de Gohier, *Mon. univ.* du 15 juin 1792; et *supra*, p. 187.

2. Rapport du comité féodal, lu à la séance du 7 avril 1792. Voy. *supra*, p. 180.

surpation qui les frappait devait nécessairement s'étendre aux seconds. La logique et la force des choses le voulaient ainsi. C'est ce que fit le décret du 25 août 1792.

IV

En effet, à partir du 10 août, les événements se précipitent et l'Assemblée a hâte d'achever son œuvre. A la séance du 14 août, un député ayant demandé que les châteaux fussent détruits et rasés, afin qu'il ne restât aucun monument de la féodalité (1), Mailhe monte à la tribune : « Il n'existe rien dans la féodalité, dit-il, qui ne représente l'ancienne servitude. J'ai promis de prouver que tous les droits féodaux étaient des impôts et qu'ils n'avaient aucun des caractères des droits fonciers. Je demande que le comité fasse non pas des rapports partiels, mais un rapport général sur les droits féodaux. L'Assemblée constituante a donné à ces droits une consistance qu'ils n'avaient pas par eux-mêmes, et elle ne fit que les fortifier au lieu de les détruire. Je demande que ce rapport soit fait sous trois jours. » Cette proposition est du goût de l'Assemblée ; elle l'adopte et, afin d'être bien certaine de son exécution, elle nomme Mailhe lui-même membre du comité féodal. Le co-

1. M. Lefèvre, député d'Eure-et-Loir, *Mon. univ.* du 16 août 1792.

mité se met immédiatement à la besogne ; mais la tâche était lourde, puisque toute l'œuvre de l'Assemblée constituante était remise en question ; pour la rendre plus facile, il la divise entre deux de ses membres, Mailhe, et Lemaillant, député du Morbihan. Le premier se charge du travail sur la suppression des droits féodaux ; le second examinera les moyens de rendre plus facile le rachat des droits qui seront maintenus.

Tous deux déposent leur rapport, suivi d'un projet de décret, sur le bureau de l'Assemblée, à la séance du 20 août 1792. Mais le projet de Mailhe soulève plusieurs difficultés, il donne lieu à de vives observations ; enfin il est renvoyé au comité et ne sera voté définitivement que le 25 août. Au contraire, le projet de décret sur le rachat des droits, présenté par Lemaillant, est immédiatement adopté sans discussion. Son titre seul indiquait ses principales dispositions : « Décret relatif au rachat successif et séparé des droits casuels non supprimés et des droits fixes ; au mode de conversion du champart et autres redevances de même nature en une rente fixe annuelle ; à l'extinction de la solidarité et du mode du rachat des cens, rentes et autres redevances solidaires ; à la prescription des redevances fixes à l'avenir et au paiement de celles arriérées depuis 1789, » Le décret du 20 août décidait : 1^o que le rachat pourrait être fait séparément pour les droits fixes et pour les droits casuels ; 2^o que pour ceux-ci il pour-

rait être fait séparément pour chacun d'eux ; 3^o qu'il pourrait être effectué au moyen de paiements partiels ; 4^o que les redevables de champart, terrage, complant et autres redevances proportionnelles en nature pourraient exiger la conversion de ces redevances en une rente ou redevance annuelle d'une quotité fixe de grains, payable aux termes ordinaires du rachat ; 5^o que toute solidarité pour le paiement ou le rachat des cens, rentes et prestations de toute nature était abolie, même pour les arrérages échus ; 6^o enfin que tous les arrérages des cens, redevances et rentes foncières seraient dorénavant prescriptibles par cinq ans. — A côté de ces mesures destinées à faciliter le rachat, et qui auraient peut-être atteint leur but, si le rachat ne fût bientôt devenu complètement inutile, le décret contenait une disposition véritablement inique. Il décidait que le rachat n'aurait lieu « que sur le pied de la valeur du sol inculte, et sans y comprendre la valeur des bâtiments », à moins que le titre primitif n'établît que le sol était cultivé ou que les bâtiments existaient à cette époque (1). C'était réduire le rachat à un bénéfice illusoire pour le seigneur.

Quelques jours plus tard, (25 août), l'Assemblée législative votait définitivement le projet de décret présenté par Mailhe. Il était précédé du court préambule suivant qui en montrait nettement les motifs

1. Décret du 20 août 1792. — Voy. Duvergier, *op. cit.*, année 1791-1792, p. 401.

et le but : « L'Assemblée nationale, considérant que le régime féodal est aboli, que néanmoins il subsiste dans ses effets et que rien n'est plus instant que de faire disparaître du territoire français ces décombres de la servitude, qui couvrent et dévorent les propriétés, décrète qu'il y a urgence. »

Le décret du 25 août comprenait vingt articles, qui tous auraient pu se résumer dans la disposition fondamentale de l'article 2 : « Toute propriété foncière est réputée franche et libre de tous droits tant féodaux que censuels, si ceux qui les réclament ne prouvent le contraire dans la forme qui sera prescrite ci-après », combinée avec celle de l'article 17 : « Ne sont point compris dans le présent décret les rentes, champarts et autres redevances qui ne tiennent point à la féodalité, et qui sont dus par des particuliers à des particuliers non seigneurs ni possesseurs de fiefs. » Mais le législateur semble craindre que certains droits n'échappent à cette disposition générale, et afin qu'aucun doute ne puisse s'élever, il les frappe tous nominativement, avec leurs appellations multiples et diverses, dans l'énumération suivante, que nous reproduisons à titre de curiosité : « Tous les droits féodaux ou censuels utiles, toutes les redevances seigneuriales annuelles en argent, grains, volailles, cire, denrées ou fruits de la terre, servis sous la dénomination de cens, censives, surcens, capcasal, rentes seigneuriales et emphytéotiques, champart, terrage, tasque, arrage, agrier, comptlant,

soète, dîmes inféodées, en tant qu'elles tiennent de la nature des redevances féodales ou censuelles et conservées indéfiniment par l'article 2 du titre III du 15 mars 1790; tous ceux des droits conservés par les articles 9, 10, 11, 17, 24 et 27 du même titre II, et connus sous la dénomination de feu, cheminée, feu allumant, feu mort, fouage, monéage, bourgeoisie, congé, chiénage, gîte aux chiens, guet et garde, stage ou estage, chasse, sipolerie, entretien des clôtures et fortifications des bourgs et châteaux, pulvéragé, banvin, vêt du vin, étanche, cens en commande, gave, gavene ou gaule, poursouin, sauvement ou sauvegarde, avouerie ou vouerie, étalonage, minage, essuyage, ménage, leude, leyde, pugnière, bichenage, levage, petite coutume, sexterage, coponage, copal, coupe, cartelage, stellage, sciage, palette, aunage, étale, étalage, quintalage, poids et mesures, banalités et corvées; ceux des droits conservés par les articles 6 et 14 du titre 1^{er} du décret du 13 avril 1791, et connus sous les noms de droits de troupeaux à part, de blairie ou de vaine pâture, les droits de quête, de collecte, de vingtain ou de tâche non mentionnés dans les précédents décrets, *et généralement tous les droits seigneuriaux, tant féodaux que censuels, conservés ou déclarés rachetables par les lois antérieures, quelles que soient leur nature et leur dénomination, même ceux qui pourraient avoir été omis dans lesdites lois ou dans le présent décret, ainsi que tous les abonnements, pensions et prestations quelconques qui*

les représentent, sont abolis sans indemnité, à moins qu'ils ne soient justifiés avoir pour cause une concession primitive de fonds, laquelle cause ne pourra être établie, qu'autant qu'elle se trouvera clairement énoncée dans l'acte primordial d'inféodation, d'accensement ou de bail à cens, qui devra être rapporté » (art. 5).

Il n'est pas besoin de considérer longtemps le décret du 25 août 1792 pour s'apercevoir que l'Assemblée législative a fait bon marché des « règles sévères de la justice » dont ne voulait pas s'écarter la Constituante, et qu'elle s'est laissé dominer par ses passions politiques. Sur un point l'injustice est manifeste : l'Assemblée déclare maintenir toutes les rentes ou redevances purement foncières et qui ne tiennent pas à la féodalité, mais elle ajoute « à la condition qu'elles soient dues par des particuliers à des particuliers *non seigneurs ni possesseurs de fiefs* ». Sinon, elles sont supprimées comme les droits féodaux. Ce n'est donc plus la nature du droit en lui-même que l'on considère, c'est la qualité du possesseur. C'est une disposition souverainement inique !— En outre, nous avons vu les excellents effets produits par l'application du principe de l'indemnité publique aux propriétaires de dîmes inféodées par le décret des 28 oct. — 5 nov. 1790 (1). Dorliac avait même demandé que l'on étendît à tous les droits maintenus

1. Voy. Doniol, *op. cit.*, p. 72 — et *supra*, p. 157.

sauf rachat ce mode d'indemnité en même temps si simple et si efficace (1). L'Assemblée, loin d'accéder à cette demande inspirée par de véritables sentiments d'équité, supprime au contraire toute indemnité publique. Comme si elle craignait que le rachat s'effectuât et que les ci-devant seigneurs pussent être indemnisés d'une partie de ce qu'ils perdaient, elle annule le décret de 1790 et décide que le rachat des dîmes inféodées qui subsistent encore, reste abandonné à l'initiative individuelle, sans que les propriétaires de ces dîmes puissent réclamer à la nation aucune indemnité (art. 6) (2).

On était ainsi arrivé au point où devaient fatalement conduire la logique et les passions populaires, dès lors que l'on avait supprimé sans indemnité une catégorie de droits féodaux. Tous constituaient une propriété au même titre, tous devaient être maintenus et soumis au rachat, en vertu de la Déclaration des droits de l'homme elle-même : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et *sous la condition d'une juste et préalable indemnité.* » Dès l'instant où quelques-uns d'entre eux avaient été abolis purement et simplement, tous devaient l'être

1. Discours de Dorliac à la séance du 7 avril 1792— Voy. dans Le Hodey *op. cit.*, t. XV, p. 439 à 457 et *supra* p. 185.

2. Décr. du 25-28 août 1792. — Duvergier, *op. cit.*, 1791-1792 p. 417.

un jour : ils l'étaient dès maintenant. Aucun droit seigneurial, féodal ou censuel, casuel ou fixe, ne pouvait plus être réclamé, sans que le titre primitif d'inféodation ou d'accensement fût reproduit : c'était une preuve impossible à fournir dans l'immense majorité des cas. Il restait encore à déclarer que même dans les cas très rares où cette preuve pouvait être fournie, les réclamations des seigneurs ne seraient pas écoutées. C'est ce que va bientôt faire la Convention.

V

L'Assemblée législative termina son œuvre en rendant relativement au bail à convenant ou à domaine congéable un décret qui constituait une iniquité plus flagrante encore que les précédentes. Nous avons vu que cette tenure bretonne, qui transférait au preneur la propriété des édifices et superficies n'avait jamais enlevé au bailleur la propriété du fonds. L'Assemblée constituante, par le décret du 6 juin 1791, avait supprimé de ce contrat tout ce qu'il avait de féodal (banalités, corvées, etc...) et l'avait maintenu en réservant même le droit d'en conclure de nouveaux à l'avenir. Cependant l'Assemblée législative, à la séance du 23 août 1792, sur le rapport de son comité féodal, présenté par Lequinio, à la place d'Allain Bohan, député du Finistère, déclara

rait nécessaire de déroger aux dispositions prises par sa devancière. Elle décrétait l'urgence pour les motifs suivants : « L'Assemblée nationale, considérant que la tenure connue dans les départements du Morbihan, du Finistère et des Côtes-du-Nord sous les noms de convenant et de domaine congéable participe de la nature des fiefs et que l'égalité, la liberté, l'équité ont été violées à l'égard des vassaux convenanciers ou domaniers, en modifiant seulement leur tenure tandis qu'on devait l'abolir; considérant qu'il importe de réparer cette injustice, de faire jouir les domaniers des avantages de l'abolition du régime féodal; de les rendre à la liberté, que les décrets du mois d'août 1789 et l'acte constitutionnel ont accordée à tous les hommes de fief; de garantir leurs volontés et leurs suffrages de l'influence de leurs seigneurs, afin qu'ils se présentent aux assemblées qui vont se former pour la Convention nationale, décrète qu'il y a urgence. »

Quatre jours après, le 27 août, l'Assemblée rendait un décret dont l'article premier était ainsi conçu : « La tenure convenancière ou à domaine congéable est abolie. Les coutumes locales qui régissent cette tenure sous le nom d'usements, sont abrogées; en conséquence les ci-devant domaniers sont et demeurent propriétaires incommutables du fonds comme des édifices et superficies de leur tenure. » Ainsi, sous prétexte que « l'égalité et l'équité avaient été violées à l'égard des vassaux convenanciers ou doma-

niers », l'Assemblée législative dépouillait les propriétaires et transportait aux preneurs à bail la propriété des terres, dont ils n'avaient jamais eu, de l'aveu de tous, que la jouissance ! Pour « faire jouir les domaniers des avantages de l'abolition du régime féodal » on leur transférait la propriété du sol, qu'ils avaient jusque-là cultivé à titre de fermiers ! Jamais une atteinte plus directe n'avait été portée aux droits de propriété, proclamés « sacrés et inviolables » par la Constituante ! C'était *une pure spoliation*, nous dit Merlin, et jamais la parole de M. Taine n'a paru plus vraie : « Quels que soient les grands noms : liberté, égalité, fraternité, dont la Révolution se décore, elle est par essence *une translation de propriété*. »

Les articles suivants du décret du 27 août décidaient : 1^o qu'il ne serait plus fait à l'avenir aucune concession à pareil titre, et que celles qui seraient faites ne vaudraient que comme simples arrentements ; c'est-à-dire que la propriété des terres ainsi concédées appartiendrait aux cessionnaires, avec la faculté perpétuelle de racheter les rentes (art. 2) ; 2^o dans les concessions précédemment faites, le droit de congément, le droit de lods et ventes et tous les droits qui n'avaient pas été expressément stipulés dans le contrat primitif de concession étaient abolis sans indemnité (art. 3) ; 3^o étaient aussi supprimés sans indemnité tous les droits ou redevances conventionnelles de même nature que les droits féodaux supprimés sans indemnité par les décrets du 15 mars

1790 et 18 juin 1792 (art. 4 et 13) ; 4^e était au contraire maintenu, par une anomalie juridique inexplicable, le droit de propriété du bailleur sur les forêts de haute futaie et celles-ci devaient être rachetées par le domanier, de telle sorte que le bailleur qui n'avait été regardé dans l'ancien droit comme propriétaire des bois de haute futaine qu'à raison de sa propriété du tréfonds perdait celle-ci et conservait celle des bois de haute futaie qui n'en était qu'un accessoire (art. 6 à 10) (1).

Enfin, dans la séance du 9 septembre 1792, l'Assemblée législative rendit un dernier décret, qui avait pour but d'effacer les dernières traces du régime féodal et d'en faire disparaître jusqu'au souvenir. Il était ainsi conçu : « L'Assemblée nationale, *considérant qu'il importe d'extirper sans délai jusqu'aux dernières racines de la féodalité* et de mettre fin à tous les procès qui pourraient la rappeler ou en être la suite directement ou indirectement, décrète que tous les procès pendants devant les tribunaux, et qui ont été occasionnés par des discussions qui se sont élevées entre des notaires et autres officiers publics et des feudistes, commissaires à terrier et autres, employés spécialement par les ci-devant seigneurs de fiefs, pour la reconnaissance ou le recouvrement de leurs prétendus droits, demeurent à jamais éteints et anéantis ainsi que les jugements qui peuvent avoir été rendus sur ces procès et qui n'ont point encore reçu leur exécution. »

1. Décr. des 27 août, 7 sept. 1792. Duvergier, *op. cit.*, p. 435.

Toutes ces prescriptions ne laissent rien subsister : elles créaient une situation juridique dans laquelle l'égalité foncière et la liberté des biens était universelle et absolue. A vraiment parler, l'abolition était complète ; le régime féodal est mort. Cependant la Révolution s'acharne sur le cadavre de son ennemi et lui porte encore de nombreux coups.

VI.

À peine réunie, la Convention nationale est contrainte, par les pétitions qui lui sont adressées, de porter son attention sur les derniers vestiges du régime féodal. Elle commence par déclarer, à deux reprises différentes, « que toutes les servitudes réelles ou conditions portées par les actes d'inféodation ou d'acensement et qui tiennent de la nature du régime féodal, sont anéanties par le rachat opéré conformément aux lois existantes (1) ». Puis elle déclare éteints et abolis toutes les procédures et jugements relatifs à des délits, commis à la suite d'insurrections, ayant pour cause les ci-devant droits féodaux (2) ; et suspend l'exécution de tous les jugements et arrêts relatifs au paiement des droits féodaux soit entre les propriétaires de ces droits, soit

1. Décret des 1^{er} et 7 décembre 1792. Dalloz, *Répert.*, t. XXXVIII, p. 248.

2. Décret des 30 décembre 1792, et 12 fév. 1793. Dalloz, *Répert.*, t. XXXVIII, p. 348.

entre les propriétaires des dits droits et leurs fermiers (1). Enfin la Convention, pour en finir avec les derniers vestiges de la féodalité, veut effacer jusqu'à l'existence antérieure du régime féodal. Elle ne veut plus qu'il puisse être question de droits féodaux, même en représentant le titre **primitif** d'inféodation. Elle déclare que jamais aucun d'eux n'a pu être établi légitimement et que tous ont été usurpés ; elle n'admet pas qu'il y ait jamais eu des seigneurs pour faire des concessions de fonds, qu'il y ait jamais eu des vassaux pour consentir en échange des redevances seigneuriales : elle le nie, même en présence du titre primitif.

C'est alors qu'elle vote son célèbre *décret du 17 juillet 1793*. L'article 1^{er} est d'une précision et d'une netteté inflexible ; plus de doute, semble-t-il, plus d'équivoque possible : « Toutes redevances ci-devant seigneuriales, droits féodaux, censuels, fixes et casuels, même ceux conservés par le décret du 25 août dernier sont supprimés sans indemnité. » L'article 2 continue : « sont exceptées des dispositions de l'article précédent les rentes ou prestations purement foncières et non féodales. » Enfin l'article 3 déclare éteints « tous les procès tant civils que criminels, intentés soit sur le fonds, soit sur les arrérages des droits supprimés par l'article 1^{er}. » Mais l'Assemblée ne s'arrête pas là : elle veut effacer jusqu'au souve-

1. Décret du 26 mai, 1^{er} juin 1793. Dalloz, *Répert.*, t. XXXVIII, p. 348.

nir du régime féodal, elle veut empêcher que tous ces droits anéantis ne puissent un jour renaître de leurs cendres. En conséquence, elle déclare que « les ci-devant seigneurs, les feudistes, commissaires à terrier, notaires et autres dépositaires de titres constitutifs ou récognitifs de droit supprimés par le présent décret et par les décrets antérieurs, seront tenus de les déposer dans les trois mois de la publication du présent décret, au greffe des municipalités des lieux. Ceux qui seront déposés avant le 10 août, *seront brûlés ledit jour en présence du commissaire général de la commune et des citoyens; le surplus sera brûlé à l'expiration des trois mois* (art. 6); et la sanction pénale est sévère. « Ceux qui seront convaincus d'avoir caché, soustrait ou recelé des minutes ou expéditions des actes, qui doivent être brûlés aux termes de l'article précédent, *seront condamnés à cinq années de fers* » (art. 7). Enfin, pour être bien certaine que ce décret sera exécuté dans toute sa rigueur, l'Assemblée en abandonne l'exécution aux autorités qui se sont toujours montrées le plus hostiles à l'ancien régime, aux municipalités, et déclare qu'elles en sont exclusivement chargées, sans l'intermédiaire des corps administratifs (art. 12) (1).

La grande promesse du 4 août 1789 « l'Assemblée nationale détruit entièrement le régime féodal » est dès lors littéralement accomplie : la Convention a

1. Décret du 17 juillet 1793, Duvergier, *op. cit.*, 1793, p. 24.

tenu la parole de l'Assemblée constituante. Dans toute l'étendue du mot, le régime féodal est « détruit », et non plus par les effets indirects des lois, mais par leurs termes formels. Ces termes semblent ne pas permettre que désormais le souvenir même en « subsiste » (1).

Cependant ce résultat ne suffit pas à la Convention nationale : Le régime féodal n'existe plus en France, il faut maintenant qu'il disparaisse du monde entier. Déjà le 15 décembre précédent, l'Assemblée avait ordonné à tous les généraux de proclamer immédiatement, au nom de la nation française, dans tous les pays occupés par les armées de la République, « la souveraineté du peuple, l'abolition de la dîme, de la féodalité, des droits seigneuriaux, tant féodaux que censuels, fixes ou casuels, des banalités, de la servitude réelle et personnelle, des privilèges de chasse et de pêche, des corvées, de la noblesse et généralement de tous les privilèges » (2). Le 7 septembre 1793, elle décrète « qu'aucun Français ne pourra percevoir des droits féodaux et des redevances de servitude, *en quelque lieu de la terre que ce puisse être*, sous peine de dégradation civique » (3). La Convention, aveuglée par sa passion, n'apercevait pas le caractère puéril d'une semblable mesure.

1. Doniol, *op. cit.*, p. 153.

2. Décret des 15 et 17 décembre 1792. Duvergier, *op. cit.*, 1792-93, p. 105.

3. Décret des 7 et 8 sep. 1793. Duvergier, *id.*, p. 187 et 189.

Les dispositions législatives de l'Assemblée ne pouvaient passer sans soulever de nombreuses protestations ; dans le sein même de la Convention, des résistances se produisirent. Beaucoup de titres étaient mixtes ; c'est-à-dire qu'ils constataient à la fois des charges foncières et des redevances féodales : si on les brûlait pour exécuter l'article 6 du décret du 17 juillet, on violait l'article 2 du même décret qui déclarait maintenir toutes les rentes ou prestations purement foncières. Il fallait donc surseoir au brûlement et c'est ce que le comité de législation demanda à l'Assemblée de décider. Il proposait : 1° que l'on séparât dans les actes portant concession primitive de fonds à titre d'inféodation ou d'acensement, ce qui était purement foncier, d'avec les droits qui sous le nom de cens et de casualité, rappelleraient le « régime tyrannique aboli par le décret du 4 août 1789 » ; 2° que le brûlement des titres féodaux mixtes fût prorogé à six mois. Mais la Convention se refuse à examiner ces deux demandes, pourtant si légitimes, et passe à l'ordre du jour (20 octobre 1793). Puis, insistant sur ses précédentes décisions, les appliquant et les précisant, elle déclare abolies toutes les prestations féodales ou censuelles, qui pourraient être exigées des colons et des métayers ; nonobstant toutes stipulations contraires qui demeurent nulles « comme tendant à faire revivre un régime justement exécré de tous les Français » (décret du 22 octobre 1793) ; le 30 de ce même mois et le 22 novembre suivant,

elle déclare de nouveau « nuls et non avenus » tous les jugements rendus sur les procès intentés relativement aux droits féodaux et toutes les poursuites faites en exécution de ces jugements (1).

Cependant la Convention, sur les réclamations instantes de son comité de législation, ne tarda pas à revenir sur sa première décision relative au brûlement des titres. Le 8 pluviôse de l'an II, elle ordonne que les titres remis aux municipalités en exécution du décret du 17 juillet; y resteront en dépôt jusqu'à ce qu'il en soit autrement ordonné. Mais par le même décret, elle « fait défense à tous notaires, greffiers et autres dépositaires quelconques d'insérer à l'avenir dans les minutes, expéditions ou extraits d'actes de toute nature, quelle que soit leur date, des clauses, qualifications ou expressions tendant à rappeler d'une manière directe ou indirecte le régime féodal ou nobiliaire, sous les peines portées par l'article 7 du décret du 17 juillet » (cinq années de fer). S'ils voulaient délivrer des expéditions des anciens titres, les officiers publics devaient les purger de toute qualification semblable (2). Bientôt après, modifiant cette dernière disposition, l'Assemblée décide que des extraits ou copies des actes pourront être délivrés sans être expurgés des qualifications féodales ou nobi-

1. Déc. des 22 oct., 22 nov. 1793. — V. Dalloz, *Répertoire*, t. XXXVIII, p. 350.

2. Décr. du 8-23 pluviôse an II (27 janv.-11 févr. 1794). — Voy. Dalloz. *Répert.*, id.

biliaires qu'ils contiennent, dans le cas où les communes, les autorités constituées ou les agents de l'État en feraient la demande par écrit (Décr. du 11 messidor an II — 29 juin 1794). En effet un titre, qu'on sait avoir été expurgé, perd toute sa force probante aux yeux des personnes contre qui on l'invoque ; et l'État, qui, comme propriétaire des biens nationaux, avait en mains un grand nombre de ci-devant propriétés féodales, avait intérêt à pouvoir opposer aux particuliers des titres qui ne fussent pas suspects. D'ailleurs, en même temps qu'elle prenait cette sage mesure, la convention déclarait formellement qu'elle persistait dans le principe du brûlement de tous les titres. « Les autorités constituées, disait l'article 2 du décret de messidor, sont spécialement chargées de veiller à ce que ces actes soient déposés aux époques et aux lieux, qui seront indiqués pour le brûlement général ». Le principe était maintenu ; mais son exécution était renvoyée à une époque indéterminée, qui heureusement ne fut jamais désignée.

En supprimant purement et simplement sans indemnité par le décret du 17 juillet 1793, toutes les redevances et prestations seigneuriales, quelles qu'elles fussent, la Convention avait cru lever toutes les difficultés et mettre fin à tous les procès, issus des décrets de la Constituante et de la Législative. Elle s'était trompée. Une grave question se posait en effet : à quel signe devait-on s'attacher pour distinguer dans les cas douteux, un droit féodal d'un

droit purement foncier ? Fallait-il considérer la nature intrinsèque de la redevance ou les expressions qui la désignaient dans l'acte ? — La justice la plus élémentaire exigeait que l'on s'attachât au premier critérium, et c'était toujours lui qu'on avait employé autrefois ; mais le second était plus simple et plus conforme aux idées violentes de l'époque. Il prévalut. La Convention, répondant à une question que lui posait l'administrateur général des domaines nationaux, déclarait formellement le 7 ventôse an II qu'une rente qualifiée foncière et seigneuriale par le titre primitif était supprimée sans indemnité, et que le décret du 17 juillet 1793 avait frappé « toutes les rentes foncières, qui avaient été créées, même pour concession de fonds, avec mélange de cens et autres signes de seigneurie ou de féodalité » (1).

C'était donner à ce décret une signification que ses termes ne comportaient pas et porter une grave atteinte à la rente foncière qu'il avait déclaré conserver. En effet le régime féodal avait duré si longtemps que les formes seigneuriales avaient partout pénétré dans les stipulations usuelles. Les termes qui désignaient un revenu provenant du sol, ceux même exprimant la propriété, étaient devenus communs à la possession foncière pure et à la seigneurie. C'était souvent le fait des officiers publics, qui se servaient de ces énonciations par routine ; mais ils le faisaient

1. Décr. du 7 ventôse an II (25 fév. 1794). — Dalloz, *op. cit.*, p. 350.

aussi parce que la vanité y mettait un grand prix. De simples propriétaires, qui se trouvaient en même temps seigneurs quelque part, aimaient qu'on leur attribuât cette qualité, quand même l'acte ne la comportait pas, et une multitude de gens sans seigneurie tenaient à essayer par ce moyen de donner le change pour se conférer des titres de noblesse. Il se trouvait ainsi un grand nombre d'actes où des obligations d'essence purement foncière avaient l'apparence féodale ou pouvaient laisser prétendre que le vice féodal les entachait. Les détruire était inique : c'est cependant ce que fit la convention (1). Elle alla même jusqu'à supprimer purement et simplement toutes les redevances convenancières : le tribunal de Pontrioux (Côtes-du-Nord) lui ayant fait demander si ces rentes tombaient sous l'application de la loi de 1793, la Convention décrète, le 29 floréal an II, qu'il n'y a pas lieu à délibérer, puisque d'après l'article 1^{er} de cette loi « toute redevance entachée originairement de la plus légère marque de féodalité est supprimée sans indemnité quelle que soit sa dénomination, quand même elle aurait été déclarée rachetable par les lois antérieures, et qu'ainsi il ne peut y avoir de conservées que les rentes convenancières, qui ont été créées originairement sans aucun mélange ni signe de féodalité » (2). — C'était une abolition inté-

1. Voy. Doniol, *op. cit.*, p. 165.

2. Décr. du 29 floréal an II (18 mai 1794). Voy. Duvergier, t. VII, p. 216.

grale. Le décret du 29 floréal an II consommait ainsi l'iniquité commise par la loi du 27 août 1792 : l'Assemblée législative avait transféré la propriété des tenures convenancières aux domaniers, qui n'avaient sur elles qu'un droit de jouissance ; mais elle les obligeait cependant à racheter leurs redevances ; la Convention les dispensait même de cette obligation. La première de ces Assemblées avait autorisé l'expropriation des bailleurs en exigeant qu'une indemnité leur fût accordée ; la seconde décrétait leur expropriation pure et simple.

CHAPITRE IV

LE DIRECTOIRE ET LE CONSULAT

I. L'abolition de tous les droits féodaux sans indemnité est définitivement maintenue. — II. Loi du 9 brumaire an VI sur le bail à domaine congéable; avis du conseil d'Etat du 4 thermidor, an VIII sur les baux à complant. — III. Mobilisation des rentes foncières : lois du 11 frimaire et du 22 frimaire an VII, art. 529 du Code civil. — IV. Discussion du conseil d'Etat sur le rétablissement du bail à rente, art. 530 du Code civil.

I

Ces solutions brutales, auxquelles devaient fatalement conduire les passions politiques et la logique même, étaient conformes aux idées violentes du temps, et il n'y a pas lieu de s'en étonner outre mesure. Ce qui peut paraître plus étrange, au contraire, c'est qu'elles subsistèrent même après que le calme fût rétabli dans les esprits et que la tourmente qui s'était abattue sur la France fut dissipée. Plusieurs tentatives furent faites, quand les choses eurent repris leur cours régulier, pour faire supprimer ce décret du 17 juillet 1793 et revenir aux dispositions de la Constituante : toutes restèrent sans résultat.

Après le 9 thermidor et lorsqu'une réaction violente se manifeste contre les hommes et les idées de la Terreur, la Convention avait encore décidé, en fixant le mode de liquidation des rentes foncières, que « lorsqu'il ne serait pas évident qu'une rente à liquider est d'une origine purement foncière, le liquidateur exigerait le rapport du titre constitutif, conformément aux lois du 25 août 1792 et 17 juillet 1793, à défaut de quoi la rente serait retirée de la liquidation (1). »

Sous le Directoire, le conseil des Cinq-Cents repoussa à deux reprises différentes des projets de loi ayant pour but d'établir une distinction entre les rentes et prestations établies par des actes constitutifs ou récongnitifs de seigneurie, pour soustraire à la suppression celles qu'on regardait comme purement foncières.

Enfin sous le Consulat, le conseil d'Etat ayant été consulté par le gouvernement sur des demandes en payement de prestations prétendues purement foncières, mais établies par des titres constitutifs de redevances seigneuriales, refusa expressément d'admettre ces demandes. Dans un avis très fortement motivé, il rappelle les décrets de la Convention du 17 juillet 1793 et du 7 ventôse an II, son ordre du jour du 2 octobre 1793, les rapproche les uns des autres, fait ressortir leur esprit et leur pré-

1. Décret du 11 floréal an III (30 avril 1795). Duvergier, t. VIII, p. 117.

cision et conclut ainsi : « Attendu qu'il n'est pas possible de méconnaître des intentions aussi évidentes et qu'il ne peut y avoir lieu à interpréter des dispositions qui ne sont nullement obscures ; — est d'avis que toutes prestations, de quelque nature qu'elles puissent être, établies par des titres constitutifs de redevances seigneuriales et droits féodaux supprimés par le décret du 17 juillet 1793 ont été pareillement supprimées, et que l'on ne pourrait admettre les demandes en paiement de ces prestations sans changer la législation (1). »

Deux ans après, sous l'Empire, Napoléon fit une nouvelle tentative et proposa cette fois au conseil d'Etat d'écarter les textes antérieurs et de « changer la législation. » Il lui soumit un projet de décret tendant à déclarer maintenues les redevances à prestations de fruits, dues en vertu de titres d'acensement consentis par des individus, que l'on prétendait avoir pris mal à propos la qualité de seigneurs. Mais le conseil d'État persista dans sa première manière de voir et refusa de s'écarter de la législation établie par les décrets de la Convention : « Considérant que, lorsque le titre constitutif de la redevance ne présente aucune ambiguité, *celui auquel ce titre est opposé ne peut pas être admis à soutenir qu'il n'avait pas de seigneurie* ; — considérant que toutes les dispositions législatives et en dernier lieu

1. Avis du conseil d'Etat du 30 pluviôse, an XI. — 19 février 1803 Voy. le texte complet dans Duvergier, t. XIV, p. 118.

l'avis du conseil d'Etat du 30 pluviôse an XI, ont consacré la suppression de toutes prestations, de quelque nature qu'elles puissent être, établies par des titres constitutifs de redevances seigneuriales et droits féodaux, supprimés par le décret du 17 juillet 1793, — est d'avis qu'il n'y a pas lieu d'adopter le projet présenté par le gouvernement » (1).

Le conseil d'Etat resta inébranlablement attaché à cette jurisprudence et, plusieurs fois encore consulté, répondit toujours dans le même sens. Un dernier avis du 2 février 1809 pose nettement le principe : « Toutes les redevances perpétuelles, établies par des titres qui portent en même temps, soit la stipulation de lods et ventes, soit réserve de la seigneurie directe, sont comprises dans les abolitions sans indemnité, quelle que soit la dénomination du titre ou la qualité de la personne, au profit de laquelle les redevances ont été établies (2). » C'était le maintien pur et simple du décret du 17 juillet 1793 ; et ce décret est ainsi resté la base fondamentale de la législation abolitive des droits féodaux.

II

Au contraire une réaction sensible se manifeste relativement aux tenures purement foncières, non-

1. Avis du Conseil d'Etat du 2 février 1809. — Voy. Dalloz, *op.*, cit., t. XXXVIII, p. 367, note 2.

2. Avis du Conseil d'Etat du 13 messidor an XIII (2 juillet 1805). — Duvergier, t. XV, p. 265.

translatives de propriété, et l'on constate sous le Directoire un retour marqué aux idées de justice et de modération. Le bail à domaine congéable de la Basse Bretagne attira tout d'abord l'attention du législateur : les protestations contre les décrets de la Législative et de la Convention s'étaient produites nombreuses et ardentes, et ces décrets avaient en effet consacré des dispositions souverainement iniques. Les bailleurs à convenant, d'abord frappés comme tous les possesseurs de droits féodaux par les décrets du 11 août 1789 et 6 août 1791, s'étaient ensuite vu enlever la propriété de leurs fonds par la loi du 27 août 1792 qui déclarait le domanier propriétaire et l'autorisait à racheter ses redevances, puis enfin avaient été privés du capital du rachat et complètement dépouillés par les décrets des 17 juillet 1793 et 29 floréal an II. Leurs plaintes furent écoutées par le Directoire, qui, dans un message du 14 thermidor an IV, soumit la question au Corps législatif. Le conseil des Cinq-Cents vota presque sans discussion, le 17 thermidor an V, une *résolution* ou projet de loi, abrogeant les lois portées par l'Assemblée législative et la Convention et remettant en vigueur le décret du 6 août 1791 (1). Il n'en fut pas de même au conseil des Anciens : la discussion fut longue et les lois abolitives du bail à domaine congéable rencontrèrent de nombreux défenseurs. Roger-Du-

1. *Journal des débats du Corps législatif*. — Thermidor an V, t. 59, p. 300. — Chez Baudouin.

cos, Laboissière, Lebreton, Brival, Dedelay-d'Agier s'efforcèrent successivement dans les séances des 3, 4 et 6 brumaire de l'an VI de démontrer que la tenure convenancière constituait un véritable fief, qu'elle n'était que le premier anneau de la chaîne de la féodalité, et qu'elle n'avait rien de commun avec le bail à ferme. Ils soutinrent énergiquement que cette tenure devait être supprimée et qu'il fallait rejeter les résolutions du conseil des Cinq-Cents. « Il ne l'a adoptée, alla jusqu'à dire Laboissière, que par séduction du royalisme qui l'entraînait dans une marche rétrograde, mais l'événement du 18 fructidor a changé la face des choses, et le froissement de quelques intérêts ne prévaudra pas sur l'horreur que doit inspirer la féodalité (1). »

Tronchet presque seul défendit le projet de décret du conseil des Cinq-Cents et réussit à le faire adopter. Avec sa grande autorité, il montra que le bail à convenant n'était autre chose qu'un contrat double pouvant se décomposer en deux contrats distincts : une vente à temps et résoluble, quant aux édifices et à la superficie, un simple bail à ferme quant au fonds. Ce contrat était donc absolument étranger au régime féodal, et Tronchet n'hésitait pas à qualifier d'« injustes » les lois de 1792 et 1793. — La nouvelle loi votée le 9 brumaire de l'an VI ne contenait que deux articles : le premier déclarait abrogés les lois et

1. *Journal des débats du Corps législatif*. — Du 1^{er} au 27 brumaire an VI, t. 62, p. 163. — Chez Baudouin.

décrets de l'Assemblée législative et de la Convention sur la tenure convenancière. Le second remettait en vigueur le décret des 7 juin-6 août 1791 et déclarait qu'il serait exécuté selon sa forme et teneur : « en conséquence tous les propriétaires fonciers de domaines congéables sont maintenus dans la propriété de leurs tenures (1). » Il résulte de ce décret que la propriété des terres baillées à convenant, transférée aux preneurs par la loi du 27 août 1792, était retransférée aux bailleurs, cette fois à titre définitif.

La loi du 9 brumaire de l'an VI est en effet le dernier texte législatif relatif au bail à domaine congéable : le Code civil reste muet à son égard. Il n'est pas douteux toutefois qu'il ne constitue un contrat parfaitement légal ; la loi électorale du 19 avril 1831 (art. 9) détermine même dans quelle proportion se répartira l'impôt foncier entre le propriétaire et le domanier, pour former la masse des contributions nécessaires à la qualité d'électeur (2). Ce contrat présente alors une forme particulière du droit de superficie : le propriétaire foncier conserve la propriété du sol ; le domanier acquiert celle des édifices et superficies, et à moins de convention contraire, le premier a le droit imprescriptible de congédier le second en lui remboursant la valeur de ces construc-

1. Voy. Duvergier, t. X, p. 106. — Loi du 9 brumaire an VI (30 octobre 1797).

2. Voy. Duvergier, t. XXXI, p. 220.

tions; le second a le droit imprescriptible de réclamer ce remboursement, en provoquant lui-même le congément (1).

D'ailleurs en fait cette tenure disparaît petit à petit : elle ne se rencontre que dans les trois départements du Finistère, des Côtes-du-Nord et du Morbihan; et là même les baux à domaine congéable sont beaucoup moins nombreux aujourd'hui qu'à l'époque de la Révolution. M. du Châtellier a calculé que chaque année il se consolidait environ une tenure sur 144, en sorte que, dans un siècle, le bail à convenant ne sera probablement plus qu'un souvenir. Les principales raisons de cette disparition sont, d'après cet économiste, les aliénations forcées de droits fonciers, faites en vertu du décret du 27 août 1792, qui ont affaibli le respect de ce contrat où la bonne foi était une tradition séculaire, et surtout par le taux trop peu élevé de la rente qui détourne le propriétaire de ce contrat et le pousse au congément. On remarque cependant que les terres les mieux cultivées de la Bretagne sont les terres convenancières, surtout celles où le domanier est parvenu à force d'épargne à acquérir les droits fonciers de manière à n'être plus tenu que de la rente. « Il entreprend alors des améliorations telles, dit M. du Châtellier, que ces contrées peuvent soutenir la comparaison avec

1. Aubry et Rau, *Cours de Droit civil français*, 4^e éd., t. II, p. 441.

les pays de France les plus avancés dans la science agricole (1). »

Une réaction semblable à celle que nous venons d'étudier s'est produite pour le bail à complant. Cette tenure tombait sous l'application de l'article 1^{er} du décret des 18-29 décembre 1790, qui déclarait soumis au rachat « les champarts de toute espèce et sous toute dénomination ». Cet article constituait, nous l'avons vu, l'application d'une théorie inexacte, accréditée par Merlin et Tronchet, d'après laquelle les baux perpétuels avaient été considérés comme transférant toujours la propriété au preneur. En réalité le bail à complant, qui avait cet effet dans le territoire autrefois soumis à la coutume de la Rochelle, ne donnait au preneur qu'un simple droit de jouissance dans le pays Nantais et dans la Vendée. Sous le Directoire, les propriétaires de cette contrée adressèrent plusieurs pétitions au Corps législatif pour réclamer contre l'application inique qui leur était faite de la loi de 1790, et le conseil des Cinq-Cents nomma une commission, chargée d'examiner leurs plaintes.

Le rapporteur Boulay-Paty conclut en faveur des bailleurs à complant pour ce double motif qu'eux seuls avaient toujours acquitté les impôts et toutes les charges foncières et que l'usage local les avait

1. Du Châtellier, *De quelques modes de la propriété en Bretagne* Comptes rendus de l'Académie des sciences morales et politiques, LVII, 1861, p. 48 et suiv.). — Garsonnet, *op. cit.*, p. 552.

toujours regardés comme seuls propriétaires du fonds. Il ajoute : « Plus on analyse ces baux de vignes, plus on en combine les termes et les dispositions, plus on est convaincu : 1^o qu'ils ne s'étendent pas au delà du droit de planter et de cultiver; 2^o que là se borne tellement la concession, que le preneur ne peut pas disposer d'un seul pied d'arbre; 3^o que s'il laisse périr la vigne, son titre s'éteint de plein droit et par la seule force des choses; 4^o qu'il a si peu le droit d'user et d'abuser qui caractérise la propriété, et que son titre est si précaire, qu'il ne peut pas même vendanger, sans que le propriétaire ait fixé le jour où la vendange doit commencer et ait permis d'ouvrir la vigne. » Toutes ces preuves étaient bien suffisantes pour établir le droit des bailleurs et Boulay-Paty demandait au conseil des Cinq-Cents de le consacrer par une loi, qui déclarât inapplicable au bail à complant le décret des 18-29 décembre 1790. Les événements politiques ne permirent pas à cette proposition d'aboutir (1).

Elle fut reprise sous le Consulat : les consuls firent poser au conseil d'Etat la question de savoir s'il était nécessaire de soumettre au Corps législatif une loi dont l'objet serait de déclarer que le décret du 18-29 décembre 1790 et celui du 17 juillet 1793 n'étaient pas applicables aux baux à complant, usités

1. Voy. Toullier-Duvergier, *Droit civil français*, t. XVIII n^o 189.

dans le département de la Loire-Inférieure. Par une bizarrerie assez singulière, le conseil d'Etat répondit qu'il n'était pas nécessaire de proposer cette loi au Corps législatif; puis il la fit lui-même sous prétexte d'interpréter la disposition fort claire du décret de 1790. « Après avoir examiné quinze baux de vignes à complant, des années 1638 et suivantes jusques et y compris l'an VI », le conseil d'Etat déclarait évident « que le bail à complant ne transfère au preneur aucun droit sur la propriété des biens qui en sont l'objet; que celui-ci, ses héritiers ou représentants ne possèdent qu'au même titre et de la même manière que les fermiers ordinaires, sauf la durée de la jouissance; que la contribution foncière est due et payée par le bailleur, circonstance qui détermine avec encore plus de précision le caractère de cette tenure... ». Il constate en outre que cette tenure rentre dans l'espèce de celle connue sous le nom de bail à domaine congéable, et que les bailleurs des biens concédés à ce titre ont été maintenus dans la propriété de ces biens par les lois du 7 juin 1791 et du 9 brumaire an VI. En conséquence le conseil d'Etat décide que la « portion de fruits que s'y sont réservée les bailleurs doit leur être payée sans difficulté par les preneurs, lesquels ne peuvent forcer les bailleurs d'en recevoir le rachat » (1).

Cet avis du conseil d'État était contraire non seu-

1. Avis du conseil d'Etat du 4 thermidor an VIII (23 juillet 1800)
— Duvergier, t. XII, p. 260.

lement à l'esprit des lois de la Révolution, qui fut de considérer comme translatifs de propriété tous les baux perpétuels, mais encore au texte formel de l'article 1^{er} du décret du 18 décembre, déclarant rachetables « les champarts de toute espèce et sous toute dénomination ». Or les baux à complant étaient incontestablement une espèce de champarts et le conseil d'État lui-même les désigne sous le nom de *baux de vignes à portion de fruits*. Cependant cet avis du 4 thermidor an VIII est considéré comme ayant force de loi et la jurisprudence l'a constamment appliqué (1). Elle en a même étendu les dispositions à tous les baux perpétuels, et elle a déclaré que les baux à métairie perpétuelle et à colonage perpétuel de la Marche et du Limousin n'étaient ni translatifs de propriété ni rachetables (2).

L'avis du conseil d'État du 4 thermidor an VIII forme ainsi la base de la législation actuelle en notre matière. Il en résulte que « toutes les fois que les clauses des baux perpétuels caractérisent la réserve de la propriété en faveur du bailleur, il doit y être maintenu, ainsi que dans la jouissance de la portion de fruits, fixée par le titre » (3).

Cette disposition, qui corrige heureusement la loi

1. Aubry et Rau, *op. cit.*, t. I, p. 8. — Demolombe, *Cours de Code civil*, t. IX, n° 500. — Cassation 7 août 1837, dans Dalloz : Répert., V. *Louage à complant*, n° 4.

2. Cass 11 août 1840 et 30 mars 1842 : Dalloz ; Répert., XXX, p. 510.

3. Instruction générale de la Régie du 5 pluviôse an XI.

de 1790, présente encore aujourd'hui un certain intérêt ; car si les anciennes tenures tendent partout à disparaître, quelques-unes ont subsisté jusqu'à notre époque. C'est ainsi que l'on trouve encore des baux à complant dans la Loire-Inférieure et dans la Vendée ; les baux à métairie perpétuelle sont encore pratiqués dans ce dernier département et dans celui de la Creuse ; enfin le colonage perpétuel se rencontre encore dans la Haute-Vienne. Pour connaître dans ces hypothèses quelle est la situation respective du preneur et du bailleur, quels effets a produits le bail passé entre eux, aucune règle générale ne peut être suivie. Aux termes de l'avis du 4 thermidor, il faut dans chaque cas particulier examiner l'esprit de la convention et apprécier les obligations respectives du bailleur et du preneur, telles qu'elles résultent des clauses du contrat et de l'usage des lieux. Si de cet examen ressort avec évidence que le bail n'a pas été translatif de propriété, on doit décider que le preneur n'a acquis qu'un simple droit de jouissance et qu'il ne peut exproprier son bailleur en le contraignant à accepter le rachat des redevances. S'il est démontré au contraire qu'il y a eu translation de propriété, le décret du 18 décembre 1790 est applicable. C'est une question de fait (1).

1. Toullier-Duvergier, *op. cit.*, t. XVIII, n° 190.

III

Une dernière réforme de la Révolution, non la moins importante, consiste dans la transformation du caractère juridique des rentes foncières. Nous avons vu que la loi des 18-29 décembre 1790, en déclarant rachetables toutes les rentes foncières perpétuelles, n'avait en rien modifié leur caractère de droits réels immobiliers : le titre V de la loi avait même pris soin de sauvegarder les intérêts des créanciers hypothécaires et de déclarer formellement que les rentes foncières étaient toujours susceptibles d'hypothèque. Mais la loi du 11 brumaire de l'an VII relative au régime hypothécaire vint leur enlever cette faculté ; elle déclare que « les rentes constituées, les rentes foncières et les autres prestations que la loi a déclarées rachetables, ne pourront pas, à l'avenir, être frappées d'hypothèques » (art. 7). Ce n'était pas encore leur enlever leur caractère immobilier ; mais c'était faire un grand pas vers leur mobilisation (1). D'ailleurs la loi du 11 brumaire, tout en enlevant aux rentes foncières la faculté d'être hypothéquées à l'avenir, laissait subsister les hypothèques, dont elles se trouvaient grevées avant sa promulgation ; elle

1. Merlin, Répert. au mot *Rentes foncières*, § 1^{er}, art. IV ; Proudhon, *Du domaine privé*, t. I, n° 244. — Contra, Aubry et Rau, *op. cit.*, t. II, n° 224.

réglait même les formalités que devaient remplir les créanciers pour les conserver (art. 42) et les détenteurs pour les purger (art. 45) (1).

La loi sur l'enregistrement du 22 frimaire an VII fit un nouveau pas dans la voie de la mobilisation de rentes. A deux reprises différentes, elle assimile les rentes foncières aux biens mobiliers : d'une part, elle décide en effet que *les rentes et autres biens meubles* seront déclarés au domicile du défunt (art. 27) ; d'autre part, elle assujettit au droit de 0 fr. 50 cent. par 100 francs « les quittances, remboursements ou rachats *de rentes et redevances de toute nature...* et tous autres actes ou écrits portant libération de *sommes ou valeurs mobilières* » (art. 69, § II, n^o 11) (2). C'était assimiler les rentes aux meubles à un nouveau point de vue, ce n'était pas encore leur enlever leur caractère de droit réel immobilier. Cette transformation définitive ne fut accomplie que par l'article 529 du Code civil ; mais la jurisprudence en a fait remonter toutes les conséquences à la loi du 9 brumaire an VII et a décidé maintes fois que c'est à cette époque que les rentes foncières sont devenues des créances purement mobilières, prescriptibles par trente ans, tombant dans la communauté légale, ne pouvant plus être l'objet d'une action posses-

1. Loi du 7 brumaire an VII (11 novembre 1798) — Duvergier t. XI, p. 16

2. Loi du 22 frimaire de l'an VII (12 déc. 1798). — Voy. Duvergier t. XI, p. 99.

soire, etc... (1). Cette transformation du caractère juridique des rentes foncières entraîne encore une autre conséquence remarquable : les rentes foncières, n'étant dues autrefois que par le fonds, n'avaient pas à vrai dire de débiteur personnel et les détenteurs de fonds grevés de rentes, n'étant tenus que *propter rem*, pouvaient toujours se soustraire au paiement de la rente en déguerpissant. Au contraire ils perdirent cette faculté et devinrent débiteurs personnels de la rente, à compter du jour où celle-ci, perdant son caractère immobilier, cessa d'être due par le fonds ; car on ne conçoit pas une créance sans débiteur. En conséquence, plus de déguerpissement possible (2).

IV

Ces décisions n'avaient pas été prises par le conseil d'État sans de longues hésitations : au cours de la discussion, des réclamations se produisirent et la question se posa de savoir s'il fallait maintenir le principe du décret des 18-29 décembre 1790, ou s'il ne convenait pas, dans l'intérêt même de l'agriculture, de permettre l'établissement de redevances purement foncières, sans aucun mélange de féodalité,

1. Arrêts de la Cour de cassation des 23 août 1807, 29 janvier 1813, 8 novemb. 1824, 3 février 1834, 17 janvier 1843, 27 décembre 1848, etc.

2. Aubry et Rau, *op. cit.*, t. II, n. 224 *ter*, note 10.

mais perpétuelles et irrachetables. Ces deux opinions furent également défendues dans le sein de la section de législation, et celle-ci, sans se résoudre en faveur de l'une ou de l'autre, vota purement et simplement l'article 529, en se réservant de statuer plus tard au fond sur la question du rétablissement des rentes foncières. Portalis nous fait connaître ces hésitations dans le *Discours préliminaire* sur le projet de Code civil ; « Nous avons pensé qu'on avait été trop loin, quand, sous prétexte d'effacer jusqu'aux moindres traces de la féodalité, on avait proscrit le bail emphytéotique et le bail à rente foncière, qui n'ont jamais été un contrat féodal, qui encourageaient les défrichements, qui engageaient les grands propriétaires à vendre les fonds qu'ils ne pouvaient cultiver avec soin et qui donnaient à des cultivateurs laborieux, dont les bras faisaient toute la richesse, les moyens faciles de devenir propriétaires. Cependant nous n'avons pu nous dissimuler les grands inconvénients qui seraient attachés à une législation toute particulière et très compliquée, qu'ont toujours exigée ces sortes de contrats, et nous avons abandonné à la sagesse du Gouvernement la question de savoir s'il est convenable d'en provoquer le rétablissement (1). »

Le Gouvernement était aussi perplexe que la Commission et la discussion du Code civil s'acheva sans

1. Loqué : *La législation civile, commerciale et criminelle de la France*, t. I, p. 309.

qu'aucune résolution ait été prise. C'est seulement le 7 pluviôse an XII, c'est-à-dire après l'entier achèvement du Code civil, que le consul Cambacérés rappela au conseil d'État, que la question des rentes foncières n'avait pas été résolue et qu'il importait cependant de prendre une décision à cet égard. Sans se prononcer bien nettement en faveur de la conservation des rentes foncières, il disait cependant qu'« il y aurait peut-être de l'avantage à les rétablir ». Il demandait que la section de législation fût chargée d'approfondir la question et de présenter un rapport au conseil d'État. Puis, insistant sur l'esprit qui animait la Constituante, il montrait qu'en rendant le décret des 18-29 décembre 1790, cette assemblée avait surtout un but politique : « L'Assemblée constituante avait à lutter contre la classe des privilégiés, qui était en même temps celle des grands propriétaires; elle l'a attaquée en attaquant la propriété d'où cette classe tirait sa force, et par ce même moyen elle s'est attachée le Tiers État, qu'elle voulait opposer aux privilégiés. Ce système a produit entre autres lois, celle qui permet le rachat des rentes foncières. Une telle loi n'est pas fondée sur des principes de législation : elle est toute politique, toute de circonstance, et l'effet en est tellement passé, que peut-être ceux qui s'en sont servis pour racheter, donneraient aujourd'hui leurs propriétés à rentes foncières, si la législation les y autorisait. »

En sens inverse, le premier consul se prononçait

très énergiquement pour le maintien de la loi de décembre 1790. En véritable homme d'État, il examine la question à un point de vue élevé et déclare qu'il importe d'examiner avant tout s'il est de l'intérêt de l'État, qu'il existe des rentes foncières et que l'usage de ce contrat se propage. « Considérées sous ce rapport, dit-il, les rentes foncières ne paraissent pas présenter d'avantages. On conçoit difficilement qu'il puisse être utile à l'État, que les terres soient chargées envers lui d'une imposition du quart de leur produit ; qu'un bailleur en prélève encore un autre quart ou même une portion plus forte ; qu'enfin le preneur les donne encore à ferme à des cultivateurs. Tel est cependant le résultat que ce contrat doit avoir après un certain laps de temps. Dans l'ancien système politique, il pouvait être utile. Alors la féodalité avait placé la propriété des terres dans un petit nombre de mains et il était dans ses principes de les y maintenir. C'était donc adoucir le sort du peuple que de lui donner sur les terres un droit plus fort que celui du simple fermier. Mais cette considération devient maintenant impuissante. — Enfin l'avantage que les rentes foncières donneraient aujourd'hui à ceux qui n'ont pas de moyens pécuniaires d'acquérir des propriétés, on peut également l'obtenir par l'achat à rente rachetable. » Le premier consul signalait enfin une grave différence entre le bail à rente foncière et le bail à ferme, toute à l'avantage de ce dernier : il oblige en effet le propriétaire

à rester sur les lieux pour surveiller son fermier et voir par lui-même s'il satisfait à toutes les clauses accessoires du contrat, tandis que le bailleur à rente, dégagé de toute sollicitude, quitte ses terres et va consommer son revenu dans les villes. De là tous les inconvénients de l'absentéisme.

Le contrat de bail à rente foncière rencontra dans Maleville son plus énergique défenseur. Il développa avec beaucoup de force les deux arguments qu'avait indiqués Portalis dans son discours préliminaire; comme lui, il invoqua les nombreux défrichements qu'avait permis le bail à rente et les services qu'il avait rendus aux paysans de l'ancienne France, en leur permettant de parvenir à la propriété. « Le pauvre habitant des campagnes, disait-il, qui n'a pas d'argent pour acheter, qui n'a de capitaux que ses bras, recherche beaucoup les baux à rente, parce qu'ils lui assurent une propriété, un établissement stable et il les préfère sans contredit à un bail à ferme, dont il prévoit toujours la fin et dont l'expiration laisse sa famille sans asile assuré. C'est ce contrat de bail à rente foncière qui a repeuplé les Gaules dévastées par les barbares et par les guerres intestines de la première et de la seconde race; c'est par le moyen de ce bail que la grande majorité du peuple est redevenue propriétaire, a pu racheter sa liberté, a défriché les forêts et desséché les marais qui couvraient la surface de l'empire. » Puis il ajoutait avec l'emphase habituelle aux orateurs de cette

époque : « N'y a-t-il plus en France de terrains en friche ? Le nombre des propriétaires est-il trop grand pour sa surface ? Et n'est-il pas au contraire du plus grand intérêt de l'Etat de multiplier ce nombre ? Sa tranquillité, son immutabilité, sa puissance ne dépendent-elles pas essentiellement du meilleur emploi de son terrain, et de l'attachement des citoyens pour le sol qui les a vus naître ? Un homme qui n'a que ses bras est citoyen du monde, et par cela même ne l'est d'aucun pays particulier. — Pour faire rejeter ce contrat on dit qu'un fonds soumis à une rente foncière est presque hors du commerce, que personne n'a souci de l'acheter, parce qu'on ne veut pas s'assujettir à une charge irrachetable. Mais quand il serait vrai qu'un fonds soumis à une rente foncière serait hors du commerce et invendable, il vaudrait toujours mieux pour l'Etat et pour le particulier qu'un fonds en friche, qui est bien aussi hors du commerce et qui ne rapporte rien, tandis que l'autre paye un impôt et produit des denrées. » Enfin Maleville déclarait imaginaire la crainte de voir le bail à rente foncière rétablir la suprématie des classes et placer les cultivateurs dans une sujétion perpétuelle, puisque ceux-ci gardent toujours la faculté de déguerpir.

Vivement défendues, les rentes foncières ne furent pas moins vivement attaquées : Tronchet fit remarquer avec beaucoup de raison qu'un bail n'a pas besoin d'être perpétuel, ni une rente d'être irrache-

table, pour donner aux cultivateurs la sécurité nécessaire à de grandes entreprises agricoles, et qu'un bail à ferme de vingt-cinq et même cinquante ans permettrait aisément d'atteindre ce but. Regnault (de Saint-Jean-d'Angely) insista sur les craintes que peuvent inspirer des charges perpétuelles dans une société démocratique, « passionnée pour l'égalité civile et violemment hostile à tout ce qui pourrait rétablir, même en apparence, la dépendance perpétuelle et héréditaire de l'homme à l'égard de l'homme » (1). Enfin le premier consul avait trouvé l'argument décisif, quand il disait (voy. plus haut) : Tous les avantages que procurent les rentes foncières peuvent être obtenus, sans aucun des inconvénients qu'elles entraînent, par une aliénation faite moyennant une rente rachetable.

Cependant les deux jurisconsultes les plus éminents du conseil d'Etat restaient indécis. Bigot de Préameneu demande, sans pouvoir l'obtenir, que la question soit renvoyée à la section de législation pour y être approfondie. Portalis, qui prend le dernier la parole, a conservé, après avoir entendu les divers orateurs, toutes ses hésitations du premier instant (1) : « Les rentes foncières, dit-il, peuvent être utiles dans un temps et chez un peuple où il y a beaucoup de terres en friche et beaucoup de dessèchements à faire. Elles multiplient les cultivateurs

1. Garsonnet, *op. cit.*, p. 447.

1. Voy. Discours préliminaire, *supra*, p. 231.

en facilitant les acquisitions à ceux qui n'ont pas de moyens pécuniaires... Mais quand on veut organiser le système des rentes foncières, on tombe dans des embarras inextricables. Dans la suite même l'origine de la rente s'oublie et alors la redevance ne paraît plus qu'une survivance sans cause et qui devient insupportable. Aujourd'hui où la plus grande partie du territoire français est livrée à la culture, où il reste peu de défrichements à faire, *il n'est pas évident que le rétablissement des rentes foncières fût un bien, quoiqu'il ne soit également pas certain qu'il fût un mal* (1). »

Enfin le Conseil rejeta la proposition de rétablir les rentes foncières et afin que l'on ne pût induire du silence du Code sur les rentes foncières qu'il les autorisait en vertu de l'axiome que tout ce que la loi ne défend pas est permis, on rédigea un article qui est devenu l'article 530 du Code civil. Il est ainsi conçu : « Toute rente établie à perpétuité pour le prix de la vente d'un immeuble, ou comme condition de la cession à titre onéreux ou gratuit d'un fonds, est essentiellement rachetable. — Il est néanmoins permis au créancier de régler les clauses et conditions du rachat. Il lui est aussi permis de stipuler que la rente ne pourra lui être remboursée qu'après un certain terme, lequel ne peut excéder trente ans : toute stipulation contraire est nulle. »

1. Voy. toute la discussion dans les procès-verbaux du conseil d'Etat; Loqué, *op. cit.*, t. VIII, p. 80 à 93.

Par une coïncidence singulière, Bigot de Préameneu et Portalis, qui n'avaient pu se résoudre ni à accepter ni à rejeter cette disposition, furent chargés de la faire adopter le premier par le Tribunal, le second par le Corps législatif. Bigot de Préameneu s'acquitta de sa tâche dans la séance du 26 ventôse an XII et trois jours après (le 29 ventôse), Portalis annonçait au Corps législatif qu'il était nécessaire de réparer l'oubli important qu'on avait commis en négligeant de régler le sort des rentes foncières. Il semble ne s'acquitter qu'avec regret de la mission qui lui incombe; et ce n'est qu'après avoir exposé tous les bienfaits du bail à rente qu'il ajoute : « Mais les rentes foncières non rachetables ne sauraient présenter les mêmes avantages dans des contrées où l'agriculture peut prospérer par les secours ordinaires du commerce, et où le commerce s'étend et s'agrandit journellement par les progrès de l'agriculture. Dans ces contrées on ne peut supporter des charges ou des servitudes éternelles; l'imagination inquiète, accablée par la perspective de cette éternité, regarde une servitude ou une charge, qui ne doit pas finir, comme un mal qui ne peut être compensé par aucun bien. Un premier acquéreur ne voit, dans l'établissement de la rente à laquelle il se soumet, que ce qui la lui rend profitable; ses successeurs ne sont plus sensibles qu'à ce qui peut la leur rendre odieuse... Nous eussions cru choquer l'esprit général de la na-

tion, sans aucun retour d'utilité, en rétablissant les rentes non rachetables (1). »

Il résulte des dispositions des articles 529 et 530 du Code civil que les rentes, dites foncières, c'est-à-dire ayant pour cause une concession de fonds soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, ne constituent plus que des créances mobilières. En conséquence elles sont prescriptibles par trente ans; elles ne peuvent former l'objet d'une action possessoire; elles tombent comme les biens mobiliers dans la communauté légale des époux (art. 1401 C. c.); enfin elles ne sont pas susceptibles d'hypothèques (2). Tous ces résultats, qui ne sont pas écrits expressément dans le Code civil, découlent naturellement des principes généraux du droit. Cependant l'article 654 du Code de procédure, nous renvoyant à la loi du 11 brumaire an VII, prend soin de nous dire que les hypothèques constituées sur des rentes foncières antérieures à cette loi ont été et restent maintenues.

1. Exposé de motifs fait par Portalis dans la séance du 29 ventôse an XII; dans Loaré, *op. cit.*, t. I, p. 337.

2. Aubry et Rau, *op. cit.*, t. II, § 224 *ter*, au texte et note 7.

CONCLUSION

Aujourd'hui la propriété foncière est une : ces démembrements multiples, connus sous le nom de domaine utile, domaine direct, seigneurie, rente foncière irrachetable et perpétuelle, ont successivement disparu. Le droit de propriété, dégagé de tous ces droits réels, qui le cisaillaient de tant de façons diverses, reste seul comme un droit absolu et exclusif : « *La propriété*, nous dit l'article 654 du Code civil, *est le droit de jouir et disposer des choses de la façon la plus absolue*, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »

Le régime féodal, qui avait pesé sur la France pendant de si longs siècles, a été anéanti ; et avec lui ont disparu ses formes particulières de propriété, les directes féodale et censuelle, et aussi cette maxime, qui régissait autrefois toute la France coutumière : « Nulle terre sans seigneur. » Aujourd'hui toute terre est présumée libre : celui qui la possède en a la propriété pleine et entière. Nous ne connaissons plus, même à l'état d'exception, cette subordination des terres les unes aux autres, qui constituait le droit commun de la propriété avant 1789 ; nous ne

retrouvons plus cette hiérarchie foncière qui s'élevait de la plus humble censive au domaine de la couronne en passant par une série de fiefs superposés les uns aux autres. Tous les propriétaires sont égaux et indépendants, ne reconnaissant au-dessus d'eux que l'État. Et l'État lui-même n'a sur eux que les droits résultant de la puissance publique : en vertu de ces droits il peut soumettre l'exercice du droit de propriété aux restrictions commandées par l'intérêt général, exiger du propriétaire le paiement de l'impôt et lui demander, pour cause d'utilité publique, le sacrifice de sa propriété, moyennant une juste et préalable indemnité. Ces prérogatives constituent au profit de l'État une sorte de domaine éminent ; mais ce domaine n'a rien de commun avec l'ancien domaine direct et ne suppose à l'État aucun droit de copropriété. Plusieurs tentatives ont été faites, notamment par l'administration de l'enregistrement, pour faire reconnaître à l'État ce droit de copropriété ; mais cette doctrine, admise par quelques cours d'appel, a été justement condamnée par la Cour de cassation, comme conduisant à la négation même du droit de propriété et comme étant contraire « à tous les principes de notre droit public et de notre droit privé » (1).

Les travaux préparatoires du Code ne peuvent

1. Aubry et Rau, *op. cit.*, t. II, n. 190 ; arr. de cass. du 23 juin 1857 (Dall. 1857, I, 233), rendu sur un remarquable rapport de M. le conseiller Laborie.

d'ailleurs laisser aucun doute à cet égard. Portalis nous dit formellement dans son exposé de motifs du titre de la Propriété, que « l'on a toujours tenu pour maxime que les domaines des particuliers sont des propriétés sacrées, qui doivent être respectées par le souverain lui-même...; et c'est comme administrateur suprême de l'intérêt public, non comme propriétaire supérieur et universel du territoire, que le souverain fait des lois civiles pour régler l'usage des propriétés ». Ce jurisconsulte a trouvé la formule la plus juste pour définir l'ensemble des droits inséparables de la puissance publique que possède l'État quand il a dit : « Au citoyen appartient la propriété et au souverain l'empire (1). »

Cependant si la liberté est l'état normal de la propriété, la liberté absolue d'un héritage est encore aujourd'hui plus rare qu'on ne le croirait au premier abord. Les rapports sociaux créent aussi bien entre les immeubles qu'entre les hommes des liens nécessaires, et le législateur du Code civil, tout en proclamant le principe de la liberté, a été obligé d'admettre un certain nombre de restrictions (2). Mais il a pris soin d'en limiter le nombre et n'a pas laissé aux particuliers la faculté de l'augmenter : il n'a pas voulu que l'on pût un jour voir renaître les droits

1. Exposé de motifs fait par Portalis dans la séance du Corps législatif du 26 nivôse an XII. --Voy. Locré, *op. cit.*, t. VIII., p. 146 et suivantes.

2. Glasson, *Éléments du droit civil français considéré dans ses rapports avec le droit naturel et l'économie politique*, t. I, n° 106.

réels multiples et fantaisistes qui grevaient la propriété foncière de l'ancienne France. Le Code civil a créé trois sortes de droits réels et n'a pas permis qu'il pût en être créé d'autres : les servitudes prédiales, les servitudes personnelles et l'hypothèque (art. 543 et 2114 C. c.). Ces démembrements de la propriété, qui tous correspondent à des besoins réels, étaient les seuls connus à Rome : ce sont encore les seuls qui puissent se rencontrer dans notre droit moderne. Encore faut-il remarquer que l'hypothèque et les servitudes personnelles sont des droits essentiellement temporaires, devant forcément disparaître après un certain laps de temps. Seules les servitudes prédiales sont perpétuelles de leur nature ; mais outre que plusieurs causes peuvent amener leur extinction (1), elles présentent les deux caractères suivants, qui limitent singulièrement leur portée : 1^o elles n'ont jamais pour effet d'obliger à une prestation quelconque le propriétaire du fonds qu'elles frappent ; elles l'empêchent seulement d'user de la plénitude de son droit : « in omittendo, non in faciendo consistunt » ; 2^o elles sont établies dans un intérêt purement économique, elles n'existent que pour l'avantage des fonds de terre (art. 637 C. c.) et « n'établissent aucune prééminence d'un héritage sur l'autre » (art. 638 C. c.).

Enfin le législateur a supprimé l'une des causes

1. Le non-usage, la confusion, le cas de force majeure : — Voy. art. 703 à 710 du Code civil.

qui avaient produit dans l'ancien droit le plus grand nombre de démembrements de la propriété foncière, nous voulons parler de ces contrats multiples intermédiaires entre la vente et le louage, et dont le type était le bail à rente. Ces contrats permettaient au propriétaire d'un bien-fonds d'aliéner en quelque sorte une partie de sa propriété, en se réservant l'autre sous le nom de rente foncière. La même terre se trouvait alors entre les mains de deux propriétaires, et comme rien n'empêchait le nouveau propriétaire de bailler lui-même à rente sa part de propriété, le droit de propriété se trouvait démembré en une multitude de fractions. Le droit moderne a rendu impossible ce cisaillement de la propriété : il n'admet plus que deux manières de tirer parti d'une propriété foncière, la vente et le louage. La vente transfère la propriété pleine et entière à l'acquéreur (art. 1583 C. c.) ; le louage laisse la propriété pleine et entière au bailleur, et ne confère au preneur qu'un simple droit de créance (art. 1709 C. c.) (1).

Pour être plus sûr d'atteindre son but, le législateur a interdit les baux perpétuels et limité à quatre-vingt-dix-neuf ans ou trois vies la plus longue durée des baux. Si un bail était fait pour une plus longue

1. Aubry et Rau, *op. cit.*, IV, § 365 ; Demolombe, *op. cit.*, t. IX, nos 492 et 493 ; Duvergier, *op. cit.*, t. I, nos 28 et 279 ; et Cass. 6 mars, 1861 et 21 février 1865. — *Contra*, Troplong, *De l'échange et du louage*, t. II, nos 491 et suiv. ; Jozon, *Revue pratique*, t. XX, 1865, p. 353 et suiv. ; Cass. 8 juillet 1861.

période, même avec réserve de la pleine propriété au bailleur, il devrait être restreint à cette limite. Si au contraire le propriétaire a voulu aliéner son fonds, moyennant le paiement d'une rente perpétuelle, la propriété passera immédiatement pleine et entière sur la tête de l'acquéreur et la rente sera rachetable (art. 1^{er} de la loi des 18-29 déc. 1790 ; art. 530 et 1709 C. c.).

Toutes ces dispositions ne sont que des applications du principe posé par l'article 543 du Code civil : « *On peut avoir sur les biens ou un droit de propriété ou un simple droit de jouissance ou seulement des services fonciers à prétendre.* » Cette énumération est évidemment limitative ; il suffit pour s'en convaincre de considérer en quels termes formels. Treilhard indiquait au Corps législatif les motifs qui avaient inspiré toutes les dispositions du livre II du Code civil : « Ce livre renferme quatre titres : de la Distinction des biens, de la Propriété, de l'Usufruit et de l'Habitation, des Servitudes ou services fonciers. Voilà en effet *les seules modifications dont les propriétés soient susceptibles* dans notre organisation politique ou sociale. Il ne peut exister sur les biens *aucune autre espèce de droits* : ou l'on a une propriété pleine et entière, qui renferme également et le droit de jouir et le droit de disposer ; ou l'on n'a qu'un simple droit de jouissance sans pouvoir disposer du fonds ; ou enfin on n'a que des services fonciers à prétendre sur la propriété d'un tiers, services qui ne peuvent être établis que pour l'usage et

l'utilité d'un héritage, services qui n'entraînent aucun assujettissement de la personne, services enfin qui n'ont rien de commun avec les dépendances féodales brisées pour toujours (1). »

L'article 543 établit ainsi, sans équivoque possible, semble-t-il, le régime juridique de notre propriété foncière. Malgré cela plusieurs auteurs ont cru pouvoir induire du silence du Code, relativement au bail emphytéotique, que ce bail restait soumis aux dispositions législatives du droit intermédiaire, et continuait, comme sous l'empire du décret du 9 messidor an III et de la loi du 11 brumaire an VII, à engendrer un véritable droit réel, susceptible d'hypothèque (2). La jurisprudence a été plus loin encore : elle admet que l'emphytéose entraîne encore aujourd'hui décomposition de la propriété et translation du domaine utile au preneur (3). Cette dernière doctrine, que des considérations d'intérêt pratique peuvent seules expliquer, est tout à fait injustifiable en droit : en effet, non seulement elle est inconciliable avec l'article 543 du Code civil, mais encore elle est en opposition avec les lois de messidor an III et de bru-

1. Exposé des motifs, présenté par Treilhard dans la séance du Corps législatif du 25 nivôse an XII. — Voy. Locré, *op. cit.*, t. VIII, p. 51.

2. Demante, *Cours de Code civil*, t. II, n° 378 bis, §§ 4 à 6 ; Duvergier, *Du louage*, t. I, p. 142 et suiv. ; Troplong, *Des hypothèques*, t. II, p. 405, et *Du louage*, t. I, p. 50.

3. Arr. de cass. des 26 juin 1822, 1^{er} avril 1840, 24 juillet 1843, 18 mai 1847, 17 novembre 1852, 26 avril 1853, 26 janvier 1864.

maire an VII qui ont nettement indiqué, en qualifiant le droit du preneur à emphytéose *d'usufruit* ou de *jouissance à emphytéose*, que ce droit ne constituait plus qu'un droit réel de jouissance sur la chose d'autrui. Or, si les rédacteurs du Code civil ont admis l'emphytéose, ils n'ont pu le faire, puisqu'ils n'ont adopté aucune disposition relative à ce contrat, qu'en se référant aux règles du droit intermédiaire.

Mais cette interprétation du silence du Code est elle-même inadmissible : ce silence n'a pas été fortuit et nous en trouvons l'explication en nous reportant aux travaux préparatoires du Code. Les lois hypothécaires du 9 messidor an III et du 11 brumaire an VII avaient toutes deux maintenu le droit du preneur à emphytéose parmi les biens susceptibles d'hypothèque. L'article 6 de la loi de brumaire portait : « Sont seuls susceptibles d'hypothèques : 1^o les biens territoriaux, etc. ; 2^o *l'usufruit ainsi que la jouissance à titre d'emphytéose des mêmes biens, pour le temps de leur durée.* » L'art. 2118 du Code civil, qui règle la même matière, ne mentionne plus que : « 2^o *l'usufruit des mêmes biens et accessoires pendant le temps de sa durée* » ; et Tronchet, interpellé au conseil d'Etat sur cette omission de l'emphytéose, répond que « l'emphytéose n'a plus d'objet, il est donc inutile d'en parler » (1). Les rédacteurs du Code n'ont donc pas voulu

1. Procès-verbaux du conseil d'Etat : Séance du 5 ventôse an XII ; dans Locré, *op. cit.*, t. XVI, p. 253.

reconnaître le caractère réel au droit du preneur à emphytéose. Sans cela, il eût été illogique de permettre d'hypothéquer l'usufruit, qui est nécessairement une mauvaise base de crédit, à cause de sa durée incertaine, et de ne pas permettre d'hypothéquer la jouissance emphytéotique, qui est plus longue et plus assurée.

Le bail emphytéotique est aujourd'hui régi par les règles du contrat de louage, et ne confère au preneur qu'un simple droit de créance (art. 1709 C. c.) (1). D'ailleurs, en l'absence de toute disposition législative qui détermine d'une manière précise les caractères auxquels se reconnaîtrait l'emphytéose, la question de savoir si telle location constitue un bail à ferme ordinaire ou un bail emphytéotique serait le plus souvent insoluble. Et sa solution même ne permettrait pas encore de régler juridiquement les intérêts des parties, puisque la loi est muette sur ce contrat, dont la nature et les effets ont toujours été discutés dans l'ancien droit (2).

En résumé, la transformation juridique de la propriété foncière est complète : aujourd'hui, la propriété est libre, absolue et exclusive. Les seuls démembre-

1. Aubry et Rau, *op. cit.*, t. II, § 224 bis ; Demolombe, *op. cit.*, t. IX, p. 489 à 491 ; Valette, *Des privilèges et hypothèques*, p. 191 et suiv. ; Rodière et Pont, *Du contrat de mariage*, t. I, p. 338.

2. Le projet de Code rural, soumis actuellement aux Chambres, consacre la jurisprudence de la Cour de cassation, et attribue à l'emphytéose, faite pour une durée maximum de quatre-vingt-dix-neuf ans, le caractère de droit réel immobilier susceptible d'hypothèque.

ments qui aient été maintenus sont ceux qui dérivent de la nature même des choses, et qui ont été consacrés par tous les législateurs. Notre régime foncier, après treize siècles de confusion, a été ramené à la simplicité du droit romain, et nous pouvons conclure avec notre savant maître, M. Glasson : « Nous ne voulons pas dire que le dernier mot ait été prononcé dans la voie des améliorations : le progrès ne s'arrête jamais. Mais nous affirmons que les principes de notre droit sur la propriété foncière sont la raison écrite, et nous ne voyons pas quels autres principes pourraient leur être substitués (1). »

1. Glasson, *op. cit.*, t I, n° 111.

POSITIONS

DROIT ROMAIN

- I. — L'*in bonis habere* ne doit pas être considéré comme une propriété accessible aux pérégrins.
- II. — L'affranchissement d'un esclave par celui qui a sur lui le *nudum jus Quiritium* ne modifie pas le droit de celui qui a cet esclave *in bonis*.
- III. — L'action Publicienne a un double rôle : elle protège l'*in bonis* et la possession de bonne foi.
- IV. — Pour intenter valablement l'action Publicienne, il faut avoir commencé à posséder.
- V. — L'abandon noxal n'était pas permis au maître, qui n'avait pas empêché le délit de son esclave lorsqu'il aurait pu le faire.

DROIT CIVIL

- I. — La législation française actuelle ne reconnaît pas à l'Etat un droit de copropriété du sol.

- II. — Le contrat de louage ne donne au preneur qu'un simple droit de créance.
- III. — Le bail emphytéotique doit être assimilé à un bail à ferme ordinaire : il ne confère à l'emphytéote ni domaine utile, ni droit réel.
- IV. — La loi du 11 brumaire de l'an VII n'avait pas enlevé aux rentes foncières leur caractère de droit réel immobilier ; c'est l'article 529 du Code civil qui les a mobilisées.
- V. — L'usufruitier ne peut forcer le nu propriétaire à faire les grosses réparations.
- VI. — On peut attaquer un acte à titre gratuit après la mort de son auteur, même lorsque l'interdiction n'a été ni prononcée, ni provoquée et que la démence ne résulte pas de l'acte lui-même.

DROIT PÉNAL

- I. — L'interdit légal ne peut demander la nullité de ses actes ; elle ne peut être demandée que contre lui.
- II. — Aucune poursuite ne peut avoir lieu en France en raison d'un délit commis à l'étranger, si la prescription est acquise à l'auteur du délit dans le pays où il a été commis.
- III. — La Cour d'assises ne peut pas, sans commettre un excès de pouvoir, examiner la validité de l'extradition d'un accusé.

DROIT ADMINISTRATIF

- I. — L'autorisation régulière de fonder un établissement dangereux, incommode ou insalubre ne met pas obstacle à une demande de dommages-intérêts, pour préjudice causé par le voisinage de cet établissement.
- II. — Le privilège de l'Etat pour le payement des droits de mutation par décès, n'existe que sur les revenus des biens de la succession.

Vu par le Doyen,
CH. BEUDANT.

Vu par le Président,
GARSONNET.

Vu et permis d'imprimer :
Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris,
GRÉARD.

TABLE DES MATIÈRES

DROIT ROMAIN ET DROIT FRANÇAIS

DE LA FORME DE PROPRIÉTÉ DITE *IN BONIS HABERE*

INTRODUCTION.	3
-----------------------	---

CHAPITRE PREMIER

Origine de l' <i>in bonis habere</i>	6
--	---

CHAPITRE II

Des effets juridiques de l' <i>in bonis habere</i>	18
--	----

Section 1 ^{re} . — Comparaison avec le <i>dominium ex jure</i>	
---	--

<i>Quiritium</i>	18
----------------------------	----

Section 2 ^e . — Comparaison avec la <i>bonæ fidei possessio</i>	22
--	----

CHAPITRE III

Cas d'application de l' <i>in bonis habere</i>	28
--	----

Section 1 ^{re} . — Modes prétoriens d'acquérir l' <i>in bonis</i>	29
--	----

Section 2 ^e . — Modes impériaux d'acquérir l' <i>in bonis</i>	46
--	----

CHAPITRE IV

Disparition de l' <i>in bonis habere</i>	51
--	----

DE LA TRANSFORMATION JURIDIQUE

DE LA

PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

EN FRANCE

DANS LE DROIT INTERMÉDIAIRE

INTRODUCTION	55
------------------------	----

CHAPITRE PREMIER

LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE EN 1789.	58
--	----

I. Les caractères juridiques de la propriété foncière en 1789.	58
---	----

II. Le régime féodal et le fief.	63
--	----

III. Le régime féodal et la censive.	69
IV. Le régime féodal et les droits seigneuriaux; la dime.	72
V. Les baux perpétuels; le bail à rente.	79
VI. Les tenures locales : le bordelage, le bail à domaine congéable, etc.	95

CHAPITRE II

L'ASSEMBLÉE CONSTITUANTE.	110
I. La nuit du 4 août 1789; abolition des droits féodaux.	110
II. Décret des 11 août-3 novembre 1789.	121
III. Mémoire de Sieyès du 27 août 1789; critique du décret du 11 août.	125
IV. Rapports de Merlin (4 sept. 1789 et 8 fév. 1790) sur la distinction entre les droits maintenus et les droits supprimés.	131
V. Décret des 15-28 mars 1790; les résistances qu'il rencontre parmi les populations rurales.	139
VI. Décret des 3-9 mai 1790 sur le rachat des droits féodaux; critique de ses dispositions.	151
VII. Décret des 18-29 décembre 1790 sur le rachat des rentes foncières.	160
VIII. Décret des 7 juin-6 août sur le bail à domaine congéable de Bretagne.	164
IX. Instruction des 15-19 juin 1791; esprit des lois de l'Assemblée constituante.	168

CHAPITRE III

LA LÉGISLATIVE ET LA CONVENTION.	173
I. Réunion de l'Assemblée législative; sentiments des nouveaux députés à l'égard des réformes de la Constituante.	173
II. Discussions relatives aux droits féodaux; hésitations de l'Assemblée; décret du 18 juin 1792.	184
III. Nouvelles présomptions et nouveaux modes de preuve en matière féodale.	190
IV. Décrets du 20 août et du 25 août 1792.	194
V. Décret du 27 août 1792 abolissant le bail à domaine congéable.	201
VI. La Convention nationale : décret du 17 juillet 1793.	205

CHAPITRE IV

LE DIRECTOIRE ET LE CONSULAT.	215
I. L'abolition de tous les droits féodaux sans indemnité est définitivement maintenue.	215
II. Loi du 9 brumaire an VI sur le bail à domaine congéable; avis du conseil d'Etat du 4 thermidor an VIII sur les baux à complant.	218
III. Mobilisation des rentes foncières; lois du 11 frimaire et du 22 frimaire an VII; article 529 du Code civil.	228
IV. Discussion au conseil d'Etat sur le rétablissement du bail à rente : article 530 du Code civil.	230
CONCLUSION.	240
POSITIONS.	251

